



---

<b>PRG 2000</b>	adottato	Atto Delibera C.C. n. 99	del 03.10.2000
	controdedotto	Atto Delibera C.C. n. 93	del 21.12.2001
	approvato	Atto Delibera G.P. n. 267	del 30.04.2002
	pubblicato	B.U.R. n. 71	del 29.05.2002
<hr/>			
• Variante n. 1:	adottata	Atto Delibera C.C. n. 24	del 16.05.2003
	approvata	Atto Delibera C.C. n. 56	del 25.09.2003
• Variante specifica casse di espansione:		Atto Delibera C.C. n. 15	del 09.03.2005
• Variante n. 2:	adottata	Atto Delibera C.C. n.18	del 08.04.2005
	controdedotta	Atto Delibera C.C. n. 82	del 19.12.2005
	approvata	Atto Delibera G.P. n. 142	del 29.03.2006
• Variante n. 3:	adottata	Atto Delibera C.C. n. 25	del 22.02.2007
	approvata	Atto Delibera C.C. n. 62	del 31.07.2007
• Variante n. 4:	adottata	Atto Delibera C.C. n. 32	del 29.02.2008
	approvata	Atto Delibera C.C. n. 59	del 27.06.2008
• Variante n. 5:	adottata	Atto Delibera C.C. n. 25	del 06.06.2012
	approvata	Atto Delibera C.C. n. 59	del 23.03.2013

---

**IL PROGETTO**  
**TAV. P4 – NORME DI ATTUAZIONE**

---

**SINDACO**  
Cesare Sangiorgi

**RESPONSABILE AREA TECNICA**  
Giorgio Ragazzini

**SEGRETARIO COMUNALE**  
Iris Gavagni Trombetta

**PROGETTO**  
Ennio Nonni

**COLLABORATORI**  
Giovanni Alboni  
Lucio Angelini  
Loretta Gentilini  
Daniele Mecati  
Catia Neri

**GEOLOGO**  
Stefano Marabini



## INDICE

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

Art. 1	FINALITÀ DEL PRG	pag. 1
Art. 2	DEFINIZIONI	pag. 1
Art. 3	DESTINAZIONI D'USO	pag. 5
Art. 4	INTERVENTI: TIPOLOGIE E DEFINIZIONI	pag. 6
Art. 5	ATTUAZIONE DEL PRG	pag. 8
Art. 6	EDIFICI O MANUFATTI DI PARTICOLARE INTERESSE DOCUMENTARIO	pag. 11
Art. 7	AREE A VERDE PRIVATO	pag. 12

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

Art. 8	CENTRO STORICO	pag. 13
Art. 9	ZONE URBANE CONSOLIDATE RESIDENZIALI MISTE	pag. 16
Art. 10	ZONE URBANE CONSOLIDATE PRODUTTIVE MISTE	pag. 16
Art. 11	ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE	pag. 17

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

Art. 12	ZONE AGRICOLE: DISPOSIZIONI COMUNI	pag. 19
Art. 13	ZONE AGRICOLE NORMALI	pag. 25
Art. 14	IMMOBILI PRODUTTIVI AGRICOLI ESISTENTI	pag. 26
Art. 15	ZONE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE	pag. 27
Art. 16	ZONE EXTRAURBANE ATIPICHE CONSOLIDATE	pag. 29
Art. 17	ZONE EXTRAURBANE DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	pag. 29

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

Art. 18	AREE PER SERVIZI: TIPOLOGIE E GENERALITA'	pag. 31
---------	---	---------

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

Art. 19	NORME DI TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E SVILUPPO DEL VERDE	pag. 33
---------	--	---------

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

Art. 20	AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO	pag. 34
Art. 21	NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	pag. 34

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

Art. 22	FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTI	pag. 36
Art. 23	FASCE DI RISPETTO ECOLOGICHE E PERIMETRO DEI PARCHI	pag. 37
Art. 24	FASCE DI TUTELA STORICO AMBIENTALE	pag. 38

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

Art. 25	INDIRIZZI ED INCENTIVI	pag. 40
---------	------------------------	---------

### **TITOLO IX - DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 26	NORME FINALI	pag. 45
Art. 27	IMPIANTI SEGNALETICI E PUBBLICITARI, CENTRI DI RACCOLTA E DISTRIBUTORI CARBURANTE	pag. 45
Art. 28	FACOLTA' DI DEROGA	pag. 46
Art. 29	NORME TRANSITORIE	pag. 46

Abbreviazioni e simbologie nel testo:

PRG	Piano Regolatore Generale 2000
C.T.R.	Cartografia Tecnica Regionale
UTC	Ufficio Tecnico Comunale
RR.II.	Registri Immobiliari
I.u.r.	Legge Urbanistica Regionale (legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 – testo coordinato al maggio 95 con le leggi regionali 23/80, 42/80, 6/84, 36/88, 46/88, 33/90, 6/95)
I.r.	Legge Regionale
art.	articolo
artt.	articoli
cc	Codice Civile
NdA	Norme di Attuazione (del PRG96)
C.E.U.	Catasto Edilizio Urbano
C.C.	Consiglio Comunale
D.M.	Decreto Ministeriale
D.I.	Decreto Interministeriale
D.P.C.M.	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
D.LgsI	Decreto Legislativo
St	Superficie territoriale
Sf	Superficie fondiaria
It	Indice di fabbricabilità territoriale
If	Indice di fabbricabilità fondiaria
Ut	Indice di utilizzazione territoriale
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
Dfs	Distanza dal filo stradale
Dc	Distanza dai confini
Dpf	Distanza tra pareti finestrate
Sul	Superficie utile lorda
V	Volume
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Hf	Altezza delle fronti
Hm	Altezza massima
Hu	Altezza utile dei locali
Sv	Superficie di vendita
SIO	Schema di Inquadramento Operativo
P.T.P.R.	Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.T.C.P.	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
m	metri (lineari)
cm	centimetri
km	chilometri
m <sup>2</sup>	metri quadrati
m <sup>3</sup>	metri cubi
ha	ettari
kV	kilovolt
ab	abitante
PAE	Piano delle Attività Estrattive
(*)	applicazione degli incentivi - art. 25
(A)	applicazione norme “Ambiente Urbano” - Tit. V
(P)	applicazione norme “Paesaggio extraurbano” - Tit. VI

## TITOLO I - NORME GENERALI

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

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

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

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

- |  |              |
|--|--------------|
| - Tav. P1 - Il Progetto (n. 39 tavole su base C.T.R.)    | scala 1:5000 |
| - Tav. P2 - Il Progetto (n. 4 tavole - i centri abitati) | scala 1:2000 |
| - Tav. P3 - Il Progetto - Schede Normative di Attuazione |              |
| - Tav. P4 - Norme di Attuazione                          |              |
| - Tav. P5 - Il Progetto – I centri storici               | scala 1:1000 |

Sono elaborati costitutivi del PRG anche:

- Relazione generale
- Relazione geologica - tecnica

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

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

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

#### **2.1 Zona Normativa**

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

#### **2.2 Ambiente urbano**

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

#### **2.3 Paesaggio extraurbano**

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

#### **2.4 Ambito**

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

#### **2.5 Comparto edificatorio**

Area operativa, all'interno di strumenti esecutivi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.12 Filo edilizio**

Limite sul quale devono attestarsi gli edifici.

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

Distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di 1,50 m.

All'esterno del centro abitato, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate nel PRG e di quanto stabilito dal codice stesso.

All'interno del territorio urbanizzato, come delimitato ai sensi dell'art. 13 della l.u.r., ma nel rispetto del Codice della Strada, la distanza minima sarà di 5 m: le distanze possono essere ridotte od ampliate in relazione ad allineamenti o ad edifici preesistenti o a nuovi fili edilizi da individuare, tenendo conto della sicurezza della circolazione.

Sono sempre fatte salve maggiori distanze previste dal PRG nonché le norme di cui al comma 5 dell'art. 27 [fasce di rispetto e arretramenti]. Nelle zone C si applicano le norme di cui all'art. 9 D.L. 1444/68. In ogni caso, ai fini del rispetto della normativa sismica, devono essere osservate le distanze determinate ai sensi del punto C del D.M. 16.01.1996.

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

Distanza dell'edificio fuori terra dai confini di proprietà misurata come media della distanza del fronte con esclusione degli aggetti aperti se sporgenti dal filo facciata per non più di 1,50 m. In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto.

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

- distanze inferiori definite con atti sottoscritti dai proprietari confinanti e registrati, fermo comunque l'obbligo di rispettare la distanza di cui all'art. 873 cc; l'atto di assenso dei confinanti non occorre per le costruzioni a confine, che sono sempre ammesse nel rispetto delle norme del cc in materia di finestre;
- distanza minima di 1,50 m o inferiore nel rispetto della precedente alinea, per:
  - nel rispetto delle norme del cc, edifici destinati ad ospitare esclusivamente impianti tecnologici e servizi di pertinenza posti al piano terra delle abitazioni, quali autorimesse, tettoie, lavanderie, sgomberi, cantine, pergolati con coperture irrigidenti, annessi in legno per il giardino di cui all'art. 2.16;
- distanze minime diverse previste dalle presenti norme.
- distanze minime diverse previste dal D.M. 16.01.1996.

I pergolati ombreggianti, coperti con vegetazione o elementi non irrigidenti quali tende o canniccio non sono soggetti a limiti di distanza dai confini di proprietà.

Non sono comunque ammessi materiali che impoveriscano la qualità dei manufatti (lastre di plastica o di cemento, pavimentazioni cementizie, ecc,)

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

E' fatta salva ogni altra distanza prevista da specifiche normative (quali ad esempio distanze da corsi d'acqua, linee elettriche, cabine di decompressione del gas, distanze derivanti dalla normativa antisismica, paesaggistica, ecc).

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

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

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

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

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

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

- porticati a piano terreno di uso pubblico;
- porticati o tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 30% della superficie coperta determinata dalle altre parti del fabbricato; in caso di percentuali maggiori, la Sul è conteggiata sulla parte eccedente;
- balconi e logge ai piani superiori di profondità non superiore a 2,50 m; in caso di maggiore profondità la Sul è conteggiata sulla parte eccedente;
- locali strettamente indispensabili alla installazione di impianti tecnologici;
- sottotetti la cui altezza media sia inferiore a 2,20 m;
- piani interrati destinati a magazzini, servizi o garages;
- piani seminterrati la cui parte al di sopra del livello del terreno sia di altezza media non superiore a 1,30 m, calcolata all'estradosso del solaio rialzato; il piano seminterrato dovrà porsi in relazione con l'area circostante -che dovrà essere progettata prevalentemente a giardino-, andandosi ad integrare con essa attraverso un uso appropriato dei materiali di finitura esterni e del verde. I piani seminterrati devono ricadere entro il perimetro delle strutture dell'edificio sovrastante: le parti eccedenti vanno conteggiate nella Sul.
- muri esterni per la parte eccedente i 30 cm di spessore;
- muri divisorii di unità immobiliari per le parti comprese tra i 20 cm e i 30 cm di spessore;
- piccoli annessi in legno per il giardino di altezza massima di 2,20 m nel punto più alto fino ad un massimo di 6 m<sup>2</sup> limitatamente alle zone urbane e alle zone agricole già edificate;
- gli spazi comuni di circolazione al piano terra degli edifici con parti condominiali (ingressi, corridoi, disimpegno, vani scala) aventi una larghezza in qualunque punto di almeno 2 m, non si conteggiano nella Sul per una quota pari al 40%; nel caso di progettazione dell'edificio secondo le regole della bioedilizia non si conteggia l'intera superficie dei vani scala.

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

- il seminterrato, limitatamente alle costruzioni esistenti al 31.12.99;
- i sottotetti, indipendentemente dall'altezza interna, alle seguenti condizioni:

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

**b)** i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero destinati a servizi o depositi;

**c)** per le costruzioni non esistenti al 31.12.99 le falde di copertura dovranno essere di tipo tradizionale, prive di salti di quota, con pendenza compresa tra il 30% e il 35% ovvero conformata alle pendenze delle coperture di tipo tradizionale già esistenti; inoltre il piano di posa delle coperture dovrà partire - lungo i lati a gronda costante - ad una altezza massima di 30 cm, rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio.

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

Prodotto della Sul di ciascun piano per l'Hu incrementata dello spessore del solaio, da considerarsi per solai in laterocemento in una dimensione convenzionale di 35 cm; per i piani seminterrati destinati a magazzini, servizi e garage viene però computata nel volume la parte di fabbricato che emerge dal livello del marciapiede fino all'intradosso del primo solaio per la parte eccedente 1,30 m calcolata come media.

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

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

Area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dai piani verticali passanti per il filo esterno delle strutture, con l'esclusione delle proiezioni di

parti esterne (sporti, cornicioni, pensiline, ecc.) aggettanti non più di 1,50 m.  
In caso di maggior sporgenza, la Sc sarà conteggiata sull'intera proiezione.

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

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

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

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

- punto più alto dell'intersezione del fronte con l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Sul;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino al 40%);
- linea di colmo (per gli edifici con inclinazione della copertura maggiore del 40%);
- sommità del parapetto in elementi tamponanti ciechi (per gli edifici con copertura piana).

Nel caso di linee inclinate lungo il piede delle fronti si considera la quota media. Eventuali riporti non devono superare la pendenza del 6%.

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

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

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

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

### **2.22 Piano interrato**

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

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

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

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

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

Sono ammesse Hu inferiori -qualora non si modifichi la quota delle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati e/o classificati)- nel caso di sottotetti esistenti alla data del 31.12.99: l'Hu - calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 m per la superficie utile relativa - non potrà essere inferiore a 2,20 m; in questi casi il rapporto illuminante, se in falda, può essere pari o superiore a 1/16. L'Hu minima di 2,20 m si applica anche negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzati alla residenza, uffici e studi privati, limitatamente agli immobili del centro storico, ed in quelli situati in altre zone - ove siano consentite tali destinazioni - purchè vincolati dal D.Lgs. 42/04, o classificati come edifici di valore nel PRG.

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

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

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



## **2.24 Unità d'intervento**

Fatte salve le norme specifiche per le zone agricole, rappresenta l'area a cui rapportare gli indici e i parametri urbanistici nel rispetto dei limiti di zonizzazione o dei perimetri d'intervento, con riferimento alla situazione proprietaria alla data 31.12.99.

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

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

- A)** funzioni abitative e servizi strettamente connessi;
- B)** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale:
  - b1)** funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale; sono comunque esclusi i nuovi teatri di valenza sovracomunale, i nuovi palazzetti dello sport e le nuove piscine coperte per attività agonistiche.
  - b2)** funzioni direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali e simili;
  - b3)** attività commerciali al dettaglio ed esercizi pubblici; nel territorio extraurbano, così come delimitato dal PRG ai sensi dell'art. 13 della l.u.r., e negli ambiti territoriali individuati con la perimetrazione di cui all'art. 22.1, per esercizi pubblici si intendono anche le attività di turismo rurale come disciplinate dal Titolo II della l.r. 28 giugno 1994 n. 26;
  - b4)** artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, depositi;
- C)** funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui al precedente punto b4, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive;
- D)** funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative per gli operatori agricoli a titolo principale, attività connesse all'agriturismo;
- E)** funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo.

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

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

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

Per i fabbricati rurali esistenti al 31.12.99, che divengano - mediante cambio d'uso funzionale - civili abitazioni, non è richiesto il reperimento delle aree per servizi pubblici di cui al comma 5.8.

**3.4** Non si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso di ogni singola immobiliare, per una sola volta, per non più del 30% della Sul dell'unità stessa fino ad un massimo di 30 m<sup>2</sup> di Sul per unità immobiliare; il nuovo uso deve comunque essere conforme alle destinazioni d'uso previste dalle presenti NdA.

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

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

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

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

Ai soli fini del rispetto della normativa sismica, gli interventi edilizi sono definiti dal D.M. 16.01.1996.

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

- sono considerate di manutenzione ordinaria anche le operazioni consistenti nella sistemazione del verde, in sistemazione degli impianti a rete in aree di pertinenza di fabbricati esistenti nonché interventi nell'impiantistica delle aree medesime e installazione di arredi da giardino; si considerano arredi anche i pergolati e i gazebo in legno o in elementi metallici di pregio, purchè scoperti o con copertura in tela o canniccio, solamente se collocati nei giardini al servizio delle abitazioni: diversamente si tratterà di manutenzione straordinaria;
- sono considerate di manutenzione straordinaria anche le operazioni consistenti in interventi di adeguamento e realizzazione di volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'organismo edilizio esistente, nell'apertura e chiusura di porte e finestre esterne che non comportino sostanziali modifiche dei prospetti; nella realizzazione di piccoli annessi;
- sono considerati di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione. Per fedele ricostruzione s'intende la riconoscibile riproduzione dell'organismo edilizio preesistente, nel medesimo sedime, realizzata senza significative variazioni dimensionali o di quota delle sue parti strutturali, mantenendone immutate l'altezza e la superficie utile lorda, il volume, senza alterazione dei caratteri complessivi dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici;
- sono considerate di ampliamento anche le operazioni che comportino aumento di Sul pur mantenendo inalterato l'involucro dell'organismo edilizio nonché le operazioni consistenti nella sopraelevazione dell'organismo edilizio esistente, con la seguente precisazione:
- nelle zone normative urbane in caso di intervento che, lasciando ferma la sagoma degli edifici esistenti alla data del 31.12.1999, dia luogo ad incrementi della Sul, non si procede alla verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria; tale disposizione non si applica in caso di demolizione con ricostruzione ancorchè fedele;
- sono considerate di demolizione e ricostruzione le operazioni che comportino il riutilizzo del volume anche con diverso posizionamento degli edifici.

Indipendentemente dal tipo di intervento, sono sempre fatte salve le normative di settore (in materia antisismica, paesaggistica, ambientale, ecc.)

**4.3** Sugli edifici esistenti che siano in contrasto (quanto ad uso del suolo, a destinazione, a consistenza della superficie utile lorda, ad altezza, a distanza, a superficie coperta o volume) con le previsioni del PRG sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e, salva specifica diversa statuizione delle presenti norme, gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione con ricostruzione alle condizioni che seguono:

gli interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione, di diversa localizzazione - senza aumento di Sul - delle funzioni in atto, sono consentiti esclusivamente se risultino, su conforme parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, in grado di produrre una significativa (e necessaria) riqualificazione dei caratteri compositivi e morfologici dell'edificio esistente (o preesistente) e si prospettino, conseguentemente, come idonei ad eliminare o, per lo meno, a ridurre in termini considerevoli fenomeni di degrado urbano e/o ambientale. Con riferimento alla disciplina dettata dal presente comma, si considerano come edifici esistenti esclusivamente quelli realizzati in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale nonché quelli che sono stati oggetto di titoli abilitativi in sanatoria (condono edilizio), per interventi realizzati in data anteriore al 31.12.1999.

Limitatamente alle zone normative extraurbane, è consentito mantenere le costruzioni destinate a servizi che siano state oggetto di autorizzazione temporanea, mediante richiesta di nuovo titolo abilitativo a

condizione che sia presentato un progetto di recupero e riqualificazione nel rispetto delle condizioni del presente articolo. In particolare:

- dovranno essere utilizzati il legno o altri materiali tradizionali sostituendo tutti quelli incongrui con il contesto (lamiere, lastre in fibrocemento, rivestimenti plastici o incongrui con l'ambiente, camini ed altri elementi prefabbricati, tapparelle, marciapiedi o piani in battuto di cemento, ecc.); i tetti possono essere in laterizio o in rame;
- dovranno essere mantenuti invariati la Sul e il volume, nonché la destinazione a servizi;
- l'area circostante la costruzione, compreso il percorso d'accesso dalla viabilità pubblica, dovrà essere valorizzata con filari di alberi, siepi autoctone, eliminazione di pavimentazioni esterne lisciate a cemento ecc.;
- occorre in ogni caso rispettare i criteri progettuali di cui all'art. 12.2

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

**4.4.1 Protezione acustica:**

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

**4.4.2 Permeabilità dei suoli:**

nei casi di trasformazione dei terreni (in particolare quando un suolo permeabile viene in parte impermeabilizzato) va previsto a livello di indirizzo, un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà essere finalizzato alla dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte e ad un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.). Anche nelle zone previsione di superfici permeabili.

Il reticolo di scolo delle acque va integralmente conservato, in quanto rappresenta il sistema naturale per lo smaltimento e la laminazione delle acque di pioggia. Ad eccezione dei ponticelli, da autorizzare con modalità che impediscano il restringimento della sezione del fosso, sono vietati i tombinamenti se non necessari per ragioni strettamente finalizzate alla sicurezza dei fabbricati (previa applicazione di sistemi compensativi di laminazione).

**4.4.3 Spazi a verde privato:**

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

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

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

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

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

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

- 1 m per barriere arboree nelle zone produttive;
- 1 m per gli alberi non di alto fusto;
- le siepi possono essere piantate anche a distanze inferiori a 0.50 m dal confine.

**4.4.4 Architettura e ambiente:**

A livello di indirizzo, negli interventi va assicurato il corretto inserimento delle opere secondo la tradizione dei luoghi; trattandosi di ambito collinare la configurazione delle coperture, l'inclinazione delle falde e i materiali dei manti devono risultare del medesimo tipo e semplice tipologia di quelli tradizionali. Inoltre:

- i nuovi volumi vanno inseriti nell'andamento naturale del terreno, evitando al massimo gli sbancamenti e i riporti, l'esecuzione di fianchi e le opere di sostegno e mirando ovunque al risparmio di suolo, tutelando le caratteristiche altimetriche e il criterio di minima alterazione del terreno;
- le masse, le forme e i materiali dei nuovi fabbricati devono essere coerenti con le costruzioni esistenti

- nella zona circostante;
- nell'uso dei materiali tradizionali va riscoperto e rivalutato l'impiego del sasso e del gesso, anche per opere di arredo urbano e di decorazione architettonica.

#### **4.4.5 Idrogeologia, idrografia e uso delle acque**

Le norme e le zonizzazioni (approvate ed esecutive) derivanti dai Piani stralcio dell'Autorità di Bacino del Reno e dell'Autorità dei Bacini Romagnoli prevalgono su qualsiasi disposizione derivante dal presente PRG.

Qualunque intervento da effettuarsi nel territorio comunale è subordinato all'esame normativo e cartografico dei Piani Stralcio di Bacino.

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

**5.1** Il PRG è attuato a mezzo degli strumenti individuati e definiti dalla vigente legislazione regionale: piani particolareggiati d'iniziativa pubblica, piani per l'edilizia economica e popolare, piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi, piani particolareggiati di iniziativa privata, piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, permesso di costruire onerosa, permesso di costruire convenzionata, permesso di costruire gratuita e progetti pubblici.

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

La progettazione unitaria degli ambiti di intervento dovrà tenere conto dello stato fisico dei luoghi, conservando ogni significativo elemento naturalistico (quali alberature di pregio, corsi d'acqua ecc.): nel caso di lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi - riconducibili ad errori cartografici -, il perimetro degli ambiti dovrà coincidere con i segni permanenti del territorio quali fossi, viabilità minore, filari di alberi ecc.

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

**5.4** Gli strumenti urbanistici attuativi debbono avere ad oggetto la disciplina di almeno uno degli ambiti territoriali individuati e perimetrati dalle tavole di progetto del PRG. L'organo comunale competente può però, per agevolare l'attuazione degli interventi senza penalizzare il disegno e la conformazione urbanistica, permettere lo scorporo dal perimetro d'intervento di aree di pertinenza di edifici ed impianti esistenti nonché di terreni marginali non strettamente funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo che deve essere preceduto da formale messa in mora, non può superare complessivamente il 20% della superficie territoriale dell'area di intervento. Per ogni costruzione esistente, aventi le caratteristiche di fabbricato - escludendo a tal fine costruzioni precarie - sulle aree così scorporate sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione ed un ampliamento massimo di 50 m<sup>2</sup> di Sul (sono ammessi gli accorpamenti di Sul in ampliamento).

Le aree sono stralciate dalla scheda con procedura di SIO e, per quanto non in contrasto con il presente articolo, si intendono disciplinate dall'art. 7 [aree a verde privato]; eventuali aree per servizi stralciate dalla scheda devono comunque essere compensate nell'ambito del comparto o in aree limitrofe annesse con le modalità previste in questo stesso articolo.

Lo stralcio dell'area determina l'esclusione a tutti gli effetti dall'ambito territoriale di riferimento.

Sulle costruzioni esistenti al 31.12.99, se non diversamente disciplinate dalle Schede Normative di Attuazione di cui alla Tav. P3, è consentito intervenire con permesso di costruire diretto anche prima dell'attuazione del comparto; in questo caso, in alternativa alla disciplina per lo scorporo, si applicano le norme di cui all'art. 12.9, ferma restando la possibilità di mantenere la destinazione agricola dei fabbricati. Possono essere oggetto di SIO (Schema di Inquadramento Operativo) tutte le Schede Normative di Attuazione, per le quali è consentita la formazione di più strumenti attuativi relativi ad uno o più subcomparti, preventivamente individuati dall'organo comunale competente con procedura d'ufficio o su indicazione di almeno uno dei proprietari a mezzo dello schema di inquadramento operativo delineante il sistema delle urbanizzazioni a rete dell'intero ambito territoriale, la dislocazione degli spazi di urbanizzazione più significativi nonché la definizione del tipo di strumenti attuativi pertinenti ai singoli subcomparti. Le previsioni del suddetto schema si sostanziano, oltreché nell'individuazione dei subcomparti, in indirizzi per gli strumenti attuativi.

Attraverso il SIO, al fine di una migliore attuazione qualitativa del comparto, è consentito anche anettere piccole porzioni di aree limitrofe disciplinate da altre schede attuative e/o altre aree marginali purché le superfici annesse risultino inferiori al 10% della St del comparto e non comportino aumento della potenzialità edificatoria.

Gli strumenti urbanistici attuativi o il SIO possono prevedere un'organizzazione funzionale per stralci anche diversa da quella risultante dalla tavola di progetto o dalla scheda normativa o anche una modifica delle prescrizioni edilizie finalizzata ad un maggior perseguimento dell'interesse pubblico, a condizione comunque che la diversa soluzione non comporti aumento dei pesi insediativi e che le aree per servizi pubblici abbiano maggiore o uguale consistenza complessiva e/o migliore fruibilità.

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

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

**5.7** Concorrono sempre alla formazione dello standard urbanistico (di cui all'art. 46 della l.u.r.) e quindi costituiscono aree pubbliche da acquisire al patrimonio comunale i seguenti spazi:

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

Non concorrono alla formazione di standard:

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

Ad esclusione degli interventi edilizi diretti, per i quali si applica il comma 5.8, per i nuovi insediamenti residenziali dovrà essere reperito all'esterno della zona di rispetto stradale, ferroviario, demaniale e cimiteriale, uno standard di aree a parco, per il gioco e lo sport pari almeno a 12 m<sup>2</sup>/ab in conformità all'art. 46 della l.u.r.

**5.8** L'intervento edilizio diretto (ad eccezione delle zone omogenee A in cui non sono richiesti ulteriori

servizi) è comunque consentito (nei casi in cui le tavole di progetto o le schede normative non precisino l'attuazione con progetti unitari o con strumenti urbanistici attuativi) solo laddove siano esistenti, ed abbiano consistenza a sostenere anche lo specifico fabbisogno indotto dal nuovo o diverso peso insediativo, le dotazioni di parcheggio (o di altri spazi se ritenuti più idonei) sulla scorta dei seguenti parametri:

<b>A)</b>	Funzione abitativa ecc.	0,20 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul con un minimo di 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare
<b>b1)</b>	Funzioni di servizio ecc.	1 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
<b>b2)</b>	Funzioni direzionali ecc.	1 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
<b>b3)</b>	Funzioni commerciali ecc.	1 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
<b>b4)</b>	Funzioni artigianali ecc.	0,15 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
<b>C)</b>	Funzioni produttive ecc.	0,15 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
<b>D)</b>	Funzioni agricole ecc.	0,0 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul
<b>E)</b>	Funzioni alberghiere ecc.	1 m <sup>2</sup> /1 m <sup>2</sup> Sul

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

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

- punto b4 e lettera C;
- lettera A - limitatamente alla Sul abitativa realizzata nelle zone produttive e nei casi di cui all'art. 12.9

In ambito extraurbano i parcheggi sono preferibilmente realizzati con minimi interventi edilizi (assenza di cordoli, finiti a stabilizzato, alberati e con illuminazione ridotta al minimo).

Le dotazioni di parcheggio di cui al presente comma non sono richieste nelle zone omogenee A, mentre per gli interventi di ripristino edilizio occorre cedere o monetizzare uno standard di parcheggio pubblico di 3 m<sup>2</sup> ogni 30 m<sup>2</sup> di Sul, in applicazione dell'art. 36 della l.u.r.

Gli interventi edilizi che ricadono entro perimetri di strumenti urbanistici attuativi convenzionati o regolati da atto unilaterale d'obbligo, sono soggetti al reperimento delle aree per servizi di cui all' art. 5.8 solamente dopo venti anni dalla data di trascrizione.

**5.9** Per assolvere alle quote di cui al comma 5.8 l'interessato può offrire spazi privati aperti all'uso pubblico da reperire all'interno dell'area di intervento oppure cedere aree esterne che dovranno essere accettate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del rilascio del permesso di costruire. Quando nell'area d'intervento, in proprietà, è previsto un servizio pubblico (o una infrastruttura individuata) l'interessato deve cedere in via prioritaria lo spazio relativo a tale opera.

Le quote di cui al comma 5.8 sono da intendersi comprese nella quantità di servizi pubblici o ad uso pubblico previste nella Tav. P3 [Schede Normative di Attuazione].

Gli impegni assunti ai sensi del presente art. 5, relativi alla realizzazione dei parcheggi di uso pubblico, sono da formalizzare con atto d'obbligo trascritto.

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

**5.11** Come ulteriore possibilità rispetto a quanto previsto dai commi precedenti è facoltà dell'Amministrazione comunale accettare aree poste all'esterno di quelle d'intervento, con i seguenti parametri:

- nel centro urbano perimetrato la cessione di area è incrementata: solo area x 1,5
- all'esterno del centro urbano perimetrato la cessione di area è incrementata: solo area x 2,5

Le aree di cui sopra devono essere utilizzate a servizi pubblici a prescindere dalla effettiva destinazione di PRG che può essere anche privata, ma valutata idonea per programmi pubblici. In caso di cessione di area all'esterno del comparto vanno monetizzate, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non ritenga opportuno fare eseguire parte delle opere al concessionario, le opere corrispondenti alla mancata esecuzione del servizio pubblico - sulla base delle quote stabilite dall'Amministrazione Comunale per il verde pubblico - nella misura base di cui al comma 5.8.

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

**6.1** Nelle tavole di PRG sono individuati, con apposita simbologia, gli edifici di valore architettonico, tipologico, documentario da sottoporre alla disciplina della conservazione. Gli interventi sugli immobili sottoposti a restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo tipo A e B, appositamente individuati nelle tavole di PRG in riferimento alle indagini storiche puntuali da produrre a corredo della documentazione di progetto e alle esigenze di tutela architettonica, ambientale ed estetica, si attuano, ai sensi dell'art. 8 l.r. 35/84 modificata dalla l.r. 40/95.

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

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

Gli edifici e i complessi rurali e il loro contesto, non alterati già esistenti al 1945 vengono considerati di potenziale valore documentario e quindi, a prescindere dalla individuazione specifica, sono sottoposti a interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B (valore documentario) come definiti dall'art. 36 della l.u.r.: qualora detti edifici o complessi rurali siano fatiscenti o parzialmente demoliti, sono soggetti ad intervento di ripristino tipologico come definito dall'art. 36 della l.u.r.. Nell'ambito dell'esame dell'edificio la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può riconoscere il valore documentario indirizzando l'intervento verso il restauro conservativo di tipo A o di tipo B.

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

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

Agli operatori agricoli è consentito il ripristino con fedele ricostruzione di edifici abitativi totalmente demolite alla data del 31.12.99 di cui sia documentabile l'esatta posizione, l'originaria destinazione abitativa e la rappresentazione grafica e/o fotografica delle caratteristiche volumetriche: la ricostruzione dovrà in ogni caso risultare compatibile con l'attuale contesto ambientale, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 12.2, anche attraverso la scelta dei materiali costruttivi e di finitura (rigorosamente di tipo tradizionale), e la riqualificazione naturalistica dell'area circostante; tale intervento di ripristino è consentito a condizione che gli immobili esistenti sul medesimo fondo agricolo alla data di adozione del presente PRG ed aventi, alla medesima data, destinazione d'uso abitativa, risultino recuperati ed effettivamente utilizzati come abitazioni.

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

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

Negli interventi di restauro, risanamento e in quelli di ripristino, ristrutturazione e ampliamento si dovranno perseguire le finalità di cui all'art. 12.2 anche per quanto concerne i dettagli costruttivi e i singoli elementi costitutivi dell'immobile, quali infissi, inferriate, banchine e soglie, cornicioni, camini, fregi e ornamenti, ecc., che dovranno essere rilevati e rappresentati in dettaglio.

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

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

essere valorizzato e ripristinato.

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

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

**6.2** Sono salvaguardati e vanno conservati in ambito storico, urbano ed extraurbano, tutti gli arredi o manufatti di interesse storico o testimoniale quali cippi, capitelli, croci, fontane, iscrizioni, lapidi storiche, fregi, cornici, decorazioni, pitture, apparati scultorei, muri di contenimento, spalle e parapetti, cimiteri di campagna per le parti originarie, argini, canali, scoli, alvei abbandonati, relitti di terreno a bosco, giardini storici o di valore documentario.

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

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

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

**7.3** Non sono consentite, oltre il 30% della Sul, le attività di cui al punto b3 dell'art. 3 limitatamente al commercio al dettaglio.

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

**7.4** Sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, compreso il ripristino edilizio, e l'ampliamento. E' consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione di cui al comma 4.2 limitatamente agli edifici non vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04 e che non siano di particolare interesse documentario ai sensi dell'art. 6: tale intervento deve essere finalizzato alla migliore collocazione dei fabbricati nel contesto ambientale, favorendo prioritariamente l'accorpamento con i nuclei edilizi esistenti. Per gli edifici che siano stati oggetto di sanatoria edilizia sono consentiti gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni].

L'altezza massima non deve superare 9,50 m nel territorio urbanizzato (il terzo piano è subordinato alla verifica della salvaguardia della veduta dei tre colli) e 7,00 m nelle aree esterne. In ogni caso può essere raggiunta con l'ampliamento l'altezza dell'edificio esistente.

**7.5** Oltre all'utilizzo di tutto il volume all'interno della sagoma degli edifici esistenti è prevista una ulteriore potenzialità una tantum pari al 10% di Sul esistente in ampliamento della sagoma degli edifici. E' ammesso l'accorpamento o la diversa distribuzione delle potenzialità "una tantum" in ampliamento degli edifici esistenti in modo da costituire corpi edilizi congrui con il contesto ambientale di riferimento.

I piani seminterrati sono ammessi solo se in ampliamento a quelli esistenti.

**7.6** Nelle aree a verde privato le superfici non impermeabilizzate devono avere una estensione minima pari ad almeno il 50% della Sf.

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

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



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

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

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

Rientrano nella disciplina della conservazione anche i centri storici delle frazioni di Ponte Nono, Strada, Castellina, Fognano, La Strada, Casale, S. Cassiano, S. Martino in Gattara, Villa S. Giorgio in Vezzano, Zattaglia. Tali zone sono classificate come zone omogenee A secondo il D.l. 1444/68 e la l.u.r.

### **8.2 Norme generali**

**8.2.1** Nelle zone omogenee A sono ammesse tutte le destinazioni d'uso con la sola limitazione delle attività commerciali al dettaglio da prevedersi unicamente ai piani terra, interrato e primo.

**8.2.2** Nei centri storici perimetrali di cui al punto 8.1 la categoria di intervento presuntiva è indicata alla Tav. P5. Eventuali indicazioni più particolareggiate e/o di dettaglio derivanti da piani attuativi precedenti sono da intendersi integrative della presente disciplina fino alla scadenza dei piani suddetti.

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

**8.2.4** Ogni intervento da effettuare nel centro storico è subordinato ad una verifica del grado di trasformazione del fabbricato, al fine di fare emergere i valori tradizionali con interventi puntuali di riqualificazione; a tale fine, con la medesima procedura di cui sopra, sono ammessi per le preesistenze qualora non presentino caratteristiche architettoniche tipologiche e documentarie di rilievo interventi di trasformazione finalizzati alla messa in opera di strutture di copertura a falda e manto in laterizio.

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

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

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

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

**8.2.8** E' sempre facoltà della Giunta Comunale emanare indirizzi per apporre divieto e/o dettare particolari condizioni restrittive alle destinazioni d'uso che, pur compatibili con i caratteri tipologici

dell'edificio, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, possono alterare in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona limitrofa all'edificio o della città storica, ponendosi in contrasto con i suoi caratteri morfologici, alterando la dotazione di servizi pubblici, e/o la qualità delle aree prevalentemente residenziali.

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

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

Per i prospetti, coperti, parti comuni è assolutamente vietato l'uso di materiali e finiture diverse da quelle tradizionali ed originali. Si dovrà inoltre prevedere l'uso di intonaci tradizionali a calce e tinte non sintetiche.

In particolare si richiamano le seguenti direttive sui materiali/tipologie:

- targhe professionali: in ottone di forma ovoidale, con scritte in materiali pregiati, affisse possibilmente sui portoni in legno; è consentito occorpare più targhe, in questo caso dovranno avere le stesse caratteristiche suddette ma potranno essere di forma rettangolare;
- tende parasole: è vietato l'uso di modelli "a cappottina" a favore del modello tradizionale rettilineo senza frange nei colori a tinta unita nelle gamme dei colori ruggine o sabbia scuro, è vietata l'impressione di scritte pubblicitarie sulle tende parasole;
- insegne luminose: sono ammesse unicamente all'interno dei vetri dell'infisso o vani portinsegna;
- manto di copertura: in coppi di recupero con eventuale sottostante manto di coppi nuovi;
- docce e pluviali: in rame di norma a sezione curvilinea;
- terminali dei pluviali: in ghisa;
- porte, portoni, persiane, scuroni: legno verniciato o mordenzato (da valutare per porte e vetrine al piano terra);
- infissi (ad esclusione dei negozi: legno verniciato dello stesso colore della persiana o dello scurone);
- bancali e soglie (anche dei negozi): materiali litoidi o laterizi tradizionali a forte spessore (circa 8/10 cm). Di norma pietra grigia a grana compatta;
- rifacimento intonaco: intonaco a base di terre naturali;
- tinteggiature: a base di calce o a base di silicati, è vietato l'uso di materiali a base di quarzo ;
- grate finestre, elementi in ferro: verniciatura con piombatine;
- cornicioni: rigorosamente secondo le tipologie e materiali storici;
- numeri civici: da sostituire con il modello tradizionale in uso nel centro;
- divisioni fra proprietà o su fronte strada: può essere fatta solo nel rispetto delle tipologie e materiali tradizionali escludendo, rete metallica, cordonate di cemento, legno e ogni altra soluzione che richiami un effetto periferico;
- caditoie: ghisa o materiale litoide;
- camini: in laterizio e coppi di recupero secondo i modelli esistenti, sono vietati gli elementi prefabbricati (anche se in rame che va comunque ricompreso in un camino tradizionale);
- pavimenti interni: negli edifici soggetti a restauro i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno a listoni fatto salvo un uso della ceramica per servizi;
- porte interne: negli edifici soggetti a restauro si dovrà predisporre, in sede di progetto, un abaco delle porte interne al fine di poter valutare l'ipotesi di una loro conservazione: la sostituzione dovrà privilegiare l'uso di tipologie e materiali tradizionali;
- sportelli per nicchie esterne contatori acqua, gas, ecc.: dotazione delle nicchie di uno sportello in ferro arretrato e munito di rete metallica per supporto intonaco e tinteggiatura dello stesso colore della facciata, il lavoro finito dovrà essere a filo muro esterno;
- lampade per illuminazione privata negozi, attività: non sono ammessi corpi illuminanti che sporgano dal filo della facciata;
- finestratura realizzata in falda: è ammessa la dotazione dei sottotetti di lucernari in falda tipo VELUX. La dotazione di lucernari tipo VELUX sarà concessa solo nel caso di utilizzo a favore di parte soppalcate o vani di pertinenza di alloggi agli ultimi piani degli edifici già dotati di finestre sui muri esterni. I lucernari, di piccole dimensioni e di quantità estremamente contenuta dovranno essere, di regola, infilati con le finestre sui muri esterni.

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

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

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

Nelle zone A sono da tutelare gli arredi esterni di valore documentario (cancelli, esedre, aiuole, fontane, edicole, scritte, pitture, scalini, ringhiere, muretti, capitelli, colonne, ecc.)

#### **8.5 Solai**

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

Gli ambienti a volte in mattoni o arelle vano conservati anche nella loro dimensione spaziale.

#### **8.6 Coperture**

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

Si dovranno ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (profondità delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.). I nuovi camini o elementi per aerazione dovranno avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. L'apertura di terrazzi in falda è vietata, mentre è autorizzata la costruzione di abbaini tradizionali strettamente finalizzati all'accesso al coperto.

Le antenne paraboliche non dovranno essere visibili dagli spazi pubblici e non dovranno ricadere nelle visuali panoramiche; dovranno inoltre avere lo stesso colore della superficie che fa loro da sfondo; di norma non dovranno essere installate sui tetti che risultano visibili dai percorsi che conducono alla Rocca e alla Torre dell'orologio.

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

Anche se non esplicitamente tutelati tutti gli spazi liberi incluse le pavimentazioni e le aiuole vanno reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali quali ad esempio cotto, pietra e ciottoli: tale prescrizione vale anche per gli spazi comuni e per gli androni e i passaggi al piano terra dell'immobile. E' sempre vietata la messa in opera di conglomerato cementizio o bituminoso e di pavimentazioni non tradizionali. E' consentita l'utilizzazione delle aree cortilizie anche per la costruzione di rimesse interrato, a condizione che i relativi sistemi di accesso siano ubicati all'interno di ambienti esistenti. All'interno del centro storico è prescritto il mantenimento degli spazi liberi, dei giardini e delle alberature di pregio esistenti. L'installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti dovrà avvenire in modo coerente con la caratterizzazione storica dell'edificio.

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

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

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

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

Gli interventi sugli immobili sottoposti a restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo tipo A e B, in riferimento alle indagini storiche puntuali da produrre a corredo della documentazione di progetto e alle esigenze di tutela architettonica, ambientale ed estetica, si attuano, ai sensi dell'art. 8 l.r. 35/84 modificata dalla l.r. 40/95. La categoria di intervento presuntiva è da considerarsi come punto di riferimento per l'impostazione del progetto; l'analisi storico-critica puntuale può dettagliare gli interventi in relazione a elementi strutturali o costitutivi e quindi apportare modifiche alla categoria base (ad esempio un immobile individuato come risanamento B, a seguito di indagine storica puntuale, può fare emergere

la presenza di ambienti interni di alto valore da sottoporre al Risanamento A, mentre una facciata che non presenta alcuna caratteristica storico/ambientale può essere sottoposta ad un intervento di recupero eccedente la classificazione a restauro conservativo di PRG). Oltre alle categorie di cui sopra, nelle parti di immobili alterate da opere effettuate nel dopoguerra, specialmente nelle coperture, da individuare con le procedure di cui ai precedenti punti 8.2.3 e 8.2.5, sono ammessi interventi di trasformazione e ricomposizione del volume nel rispetto comunque di documentati valori storico/architettonici. Gli aumenti volumetrici o di altezza che ne derivano, interessando corpi incongrui estranei al contesto storico, non concorrono alla variazione dei parametri originari in quanto tengono conto unicamente degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato.

#### **Art. 9 - ZONE URBANE CONSOLIDATE RESIDENZIALI MISTE (\*) (A)**

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

**9.2** Non sono consentite:

- oltre il 40% del volume potenziale, le attività di cui ai punti b4 e b3 dell'art. 3 [destinazioni d'uso] con esclusione degli esercizi pubblici, che sono sempre ammessi.

Sono escluse dalle zone residenziali le funzioni di cui alle lettere C dell'art. 3.

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

**9.4** Gli indici di fabbricabilità fondiaria sono di 1,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per quelle rade (R) e 1,9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> per quelle dense (D).

**9.5** L'altezza massima è di 9,50 m ad esclusione dei volumi tecnici per i centri di Brisighella e Fognano, mentre è di 7 m per i centri minori. In ogni caso può essere raggiunta l'altezza degli edifici esistenti nel lotto.

(Il terzo piano è subordinato alla verifica della salvaguardia della veduta dei tre colli).

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

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

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

- a)** prevalentemente produttive (zone omogenee D secondo il D.I. 1444/68);
- b)** aree di ipotetica dismissione;
- c)** zone turistico- alberghiere

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

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

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

- sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 4 [interventi: tipologie e definizioni];
- l' indice di utilizzazione fondiaria è di 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mentre per le zone turistico-alberghiere è di 0.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; è comunque fatto salvo il punto 4.4.4 [spazi a verde privato];
- L'altezza massima ad eccezione delle zone turistico-alberghiere è di 10 m ad esclusione dei volumi tecnici;
- nel progetto del verde le alberature ad alto fusto dovranno essere poste prioritariamente lungo il perimetro del lotto.

### **10.5 Limiti alle destinazione d'uso**

Per le zone prevalentemente produttive:

è consentito il commercio al dettaglio fino al 15% della Sul esistente o di progetto, a condizione che venga assolta integralmente, anche in caso di cambio d'uso, la quota di aree per servizi pubblici – prevista al comma 5.8; tali aree, anche se già esistenti, dovranno essere progettate al fine di renderle alberate e agevolmente fruibili dal pubblico, anche per quanto riguarda la loro visibilità.

Nelle zone urbane consolidate produttive miste, la residenza è ammessa nel limite massimo di 300 m<sup>2</sup> di Sul, per ogni attività produttiva, purchè a servizio dell'attività stessa.

Nelle zone turistico-alberghiere è obbligatoria la realizzazione e il mantenimento delle funzioni in atto alberghiero-termali con possibilità di ampliamento della Sul del 20% qualora l'indice sia esaurito o la potenzialità residua sia inferiore al 20%.

**10.6** Le aree sede di attività produttive contrassegnate con apposita simbologia, sulle quali può essere ipotizzata una dismissione futura, possono essere oggetto di un utilizzo residenziale complessivo fino al 50% della Sul esistente o di progetto, compresa la superficie residenziale esistente e/o già realizzata ai sensi dell'art. 10.5.

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

Sono ammesse comunque le destinazioni e gli interventi di cui ai commi 10.4 e 10.5 relativamente alle zone prevalentemente produttive.

Previa la redazione di uno schema di fattibilità esteso all'intera area, è consentita la dismissione parziale delle aree.

## **Art. 11 - ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE (A)**

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

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

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

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

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

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

### **11.1.1 Ambiti urbani di trasformazione**

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

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

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

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

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

Non sono consentite, oltre il 40% del volume potenziale, le attività di cui ai punti, b4 e il commercio al dettaglio di cui al punto b3 dell'art. 3 [destinazioni d'uso].

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

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

Altezza massima 9,50 m per i centri di Brisighella e Fognano mentre è di 7 m per i centri minori.

(Il terzo piano è subordinato alla verifica della salvaguardia della veduta dei tre colli).

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

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

urbana.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

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

Per le zone di completamento a prevalenza produttiva è consentito il commercio al dettaglio fino al 15% della Sul esistente o di progetto, a condizione che venga assolta, anche in caso di cambio d'uso, la quota di aree per servizi pubblici; tali aree, anche se già esistenti, dovranno essere progettate al fine di renderle alberate e agevolmente fruibili dal pubblico, anche per quanto riguarda la loro visibilità; la residenza è ammessa nel limite massimo di 300 m<sup>2</sup> di Sul, per ogni attività produttiva, purchè a servizio dell'attività stessa.

L'indice di utilizzazione fondiaria è di 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

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

Altezza massima 10 m.

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

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

**11.3.2** Se non altrimenti disciplinate dalle apposite schede, le trasformazioni osserveranno le seguenti regole di carattere generale:

- non sono consentite, oltre il 50% del volume potenziale, le attività di cui ai punti b4 e b3 dell'art. 3, ad eccezione degli esercizi pubblici che sono sempre ammessi.
- L'indice di utilizzazione territoriale It è di 0,65 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> esteso all'intera area

Altezza massima 7 m.

Sono attuate secondo quanto stabilito da una convenzione (da trascrivere nei RR.II.) che deve prevedere anche:

- a)** la cessione gratuita al Comune e la realizzazione delle relative attrezzature ed impianti (con onere a carico dei proprietari, in proporzione all'edificabilità di rispettiva spettanza) in misura pari a 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> del volume complessivo massimo ammesso, oltre alle aree per la viabilità pubblica;
- b)** il trasferimento al Comune della proprietà delle eventuali ulteriori aree a servizi previste dalla scheda normativa a fronte di un corrispettivo pari all'indennità di espropriazione definita a norma delle vigenti disposizioni, tenendo conto che la titolarità della capacità edificatoria spettante alle aree così trasferite resta - salvo patto contrario - al proprietario cedente.

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

### **ART. 12 - ZONE AGRICOLE: DISPOSIZIONI COMUNI**

**12.1** Le zone agricole (costituenti la zona omogenea E) sono disciplinate, oltre che dalle vigenti disposizioni di legge regionale e dal presente articolo, dalle disposizioni speciali di cui agli artt. 6 [edifici o manufatti di particolare interesse documentario], 13 [zone agricole normali], 15 [zone agricole di tutela ambientale] delle presenti NdA. Il PRG opera una distinzione fra le costruzioni esistenti al 31.12.99 e quelle costruite o da costruirsi successivamente. Obiettivo di dette norme è quello di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente prima di procedere a nuove costruzioni. Nelle zone agricole sono confermati gli atti di asservimento e di vincolo esistenti.

**12.2** Tutti gli interventi devono essere volti a conservare e/o recuperare e/o realizzare le consolidate caratteristiche (morfologiche, tipologiche, costruttive, materiche e cromatiche) proprie dell'edilizia rurale collinare, nel rispetto dell'orografia circostante. In particolare devono, tra l'altro, essere:

- conservati (e, se del caso, reintegrati) i materiali e le finiture originarie, nonché le alberature esistenti di pregio;
- progettata la sistemazione planimetrica della corte, anche attraverso la conservazione degli annessi originari (quali i fienili, i forni, i pozzi, ecc.);
- i rilievi e i progetti presentati per intervenire nelle zone agricole devono essere completi di tutti i particolari, compresi quelli costruttivi e decorativi necessari ad una corretta lettura dell'intervento proposto, supportati da un'indagine fotografica dettagliata estesa all'intorno;
- le preesistenti strutture in legno o pietra, come anche i solai a volta di norma non vanno sostituiti con altri materiali. I materiali costruttivi di finitura, anche negli interventi di nuova costruzione, dovranno essere scelti tra quelli tradizionali;
- le caratteristiche volumetriche e morfologiche dovranno essere improntate a criteri di semplicità e compattezza.

**12.3** I nuovi fabbricati nelle zone agricole, quando consentiti dalle presenti NdA, devono essere collocati - salvi i casi di evidente e dimostrata impossibilità - nel contesto dei nuclei edilizi esistenti, andandosi ad integrare con essi sotto il profilo paesaggistico ed ambientale; nel caso di evidente e dimostrata impossibilità, ad esempio in presenza di fenomeni di dissesto comprovati da relazione geologica, la collocazione degli edifici dovrà comunque perseguire il minimo impatto, anche in relazione a visuali paesaggistiche, prevedendo ogni necessaria opera di mitigazione ambientale.

#### **12.4 Condizioni per l'edificazione di nuovi fabbricati funzionali all'attività agricola**

Le nuove costruzioni - se ammesse dalle specifiche norme di zona - sono consentite solo se necessarie alla produzione agricola e devono essere realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dei soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 della l.u.r. e successive modifiche ed integrazioni.

I nuovi fabbricati abitativi sono consentiti altresì a condizione che gli immobili esistenti sul medesimo fondo agricolo alla data di adozione del presente PRG ed aventi, alla medesima data, la stessa destinazione d'uso, risultino recuperati ed effettivamente utilizzati come abitazioni.

I nuovi fabbricati aventi destinazione non abitativa sono consentiti solamente dopo l'effettivo recupero funzionale degli immobili esistenti sul medesimo fondo agricolo alla data di adozione del presente PRG ed aventi, alla medesima data, la stessa destinazione.

Le concessioni edilizie che riguardino aumento di Sul -fatte salve particolari norme delle singole zone agricole- sono subordinate alla presentazione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto nei RR.II., avente i seguenti contenuti:

**a)** asservimento alle costruzioni, di una unità poderale catastalmente definita che:

**a.1)** sia classificata come zona agricola dal PRG;

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

**a.3)** abbia, comunque, una superficie pari almeno a quella dell'unità minima poderale quantificata in 5 ha; per appoderamenti - in atto al 31.12.99 - con superfici inferiori a 5 ha l'unità minima poderale coincide con il fondo esistente; in tale caso sono consentiti esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti come disciplinati dalle successive specifiche norme, fatta salva la potenzialità per

i servizi agricoli nel caso previsto dall'art. 13.2.3 e art. 13.5.

Non fanno parte dell'unità poderale - restandone escluse a tutti gli effetti - le aree improduttive quali calanchi, zone che per la loro pendenza non consentono lo sfruttamento agricolo ed i boschi, ad eccezione dei boschi cedui che vanno conteggiati al 50%.

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

Le caratteristiche dell'unità poderale di intervento sono definite al successivo punto 12.5.

- b)** per le nuove costruzioni: obbligo di mantenere la destinazione d'uso agricola nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, con esclusione pertanto -entro tale termine- di interventi di cambio d'uso, anche senza opere.

L'asservimento ed il vincolo di cui alle precedenti lettere a) e b) hanno la stessa durata della destinazione agricola di PRG del terreno asservito o, comunque, della parte dello stesso ove si trova la costruzione.

### **12.5 Unità poderale di intervento**

L'unità poderale di intervento, a cui rapportare gli indici di edificabilità - quando previsti dalla specifica disciplina di zona - è costituita dall'insieme di terreni contigui (intendendo con ciò anche i terreni frontistanti separati dalla viabilità e da corsi d'acqua) che risultino appartenere alla stessa proprietà, purché sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

L'unità poderale di intervento può essere formata dai terreni contigui situati in parte nel Comune di Brisighella e in parte in altri Comuni limitrofi; in questo caso le costruzioni verranno realizzate nel terreno situato in Comune di Brisighella, applicando gli indici di cui all'art. 13 all'intera unità poderale, a condizione che nell'atto d'obbligo di cui all'art. 12.4 sia prevista l'inedificabilità di tutto il terreno situato in altro Comune.

Si considerano della stessa proprietà i terreni appartenenti al coniuge, ai parenti in linea retta di primo grado e in linea collaterale di primo grado.

Nel caso di appezzamenti censiti al catasto in data anteriore 31.12.1999, di cui almeno uno abbia dimensioni pari o superiori a 5 ha, l'unità poderale può derivare dall'accorpamento degli appezzamenti di terreno agricolo in proprietà non contigui, posti reciprocamente entro una distanza di 5 km, ai fini dello sfruttamento degli indici di zona unicamente nel contesto di nuclei edilizi abitativi esistenti.

L'unità poderale di almeno 5 ettari può derivare dall'accorpamento di più appezzamenti unicamente nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- 1) tutti gli appezzamenti devono essere compresi in zona agricola normale di cui all'art. 13 o in zona di tutela ordinaria di cui all'art. 15.3 lettera b) e sottoposti ad una gestione aziendale unitaria;
- 2) almeno un appezzamento deve avere la dimensione minima di 3 ettari;
- 3) gli appezzamenti devono essere posti reciprocamente entro una distanza di 5 chilometri;
- 4) lo sfruttamento degli indici è possibile solamente se già esistono nuclei edilizi sull'unità poderale o in prossimità di essa: le nuove costruzioni potranno essere realizzate solo nelle loro immediate vicinanze.

### **12.6 Nuove unità poderali (formatesi dopo il 31.12.1999 con riferimento alla data di accatastamento)**

Ai fini dell'applicazione degli indici di zona, le unità poderali costituite dopo il 31.12.1999 a seguito di frazionamenti, sulle quali si intenda costruire, devono ricadere in uno dei seguenti casi:

- L'unità poderale derivante dal frazionamento rispetta la dimensione minima di 5 ha;
- il frazionamento riguarda aree che siano o che divengano pubbliche a condizione che il fondo di provenienza sia di superficie almeno pari a 5 ha.

### **12.7 Ristrutturazione di fabbricati esistenti al 31.12.1999**

Nelle zone agricole per le costruzioni esistenti al 31.12.99, l'intervento di ristrutturazione edilizia -ove previsto dalle singole norme di zona- è ammesso limitatamente agli edifici che, sulla base di un'analisi storica, risultino estranei al contesto rurale consolidato in cui sono inseriti; in tali casi è ammesso anche l'intervento di demolizione e ricostruzione con accorpamento dei volumi preesistenti, in modo da ricostituire un corpo edilizio congruo con il contesto rurale collinare.

Per edifici privi di interesse documentario che siano costruiti su calanchi in posizione di attuale pericolo a causa dell'instabilità del sito, da comprovare con relazione geologica, è consentito l'intervento di demolizione con ricostruzione ai sensi dell'art. 4, 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- dovrà comunque rispondere a criteri di minimo impatto ambientale, anche in relazione a visuali panoramiche, prevedendo ogni necessaria opera di mitigazione ambientale.



## **12.8 Costruzioni esistenti al 31.12.99 funzionali all'esercizio di attività agricola con potenzialità edificatoria esaurita (P)**

Fatte salve le norme specifiche per le zone di tutela ambientale di cui all'art. 15.2. e 15.4, il presente articolo riguarda le costruzioni esistenti al 31.12.99 che risultino ancora destinate a funzioni connesse con l'esercizio dell'attività agricola, con potenzialità edificatoria esaurita per uno dei seguenti motivi:

- la superficie dell'unità poderale è inferiore a 5 ha;
- la superficie dell'unità poderale è di almeno 5 ha ma la potenzialità residua per le abitazioni è inferiore a 70 mq.

Alle suddette condizioni, sono ammessi i seguenti interventi, anche in deroga ad eventuali vincoli trascritti:

**a)** per le case coloniche:

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

- destinazione ad uso residenziale od agrituristico dell'intera costruzione esistente, ivi comprese le parti a servizi agricoli;
- fino al 30% della Sul dell'intera costruzione, compreso l'eventuale ampliamento di cui al punto a.2), con un massimo di 50 m<sup>2</sup>, le funzioni di cui al punto b4 dell' art. 3 [destinazioni d' uso] limitatamente alle attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale solamente se laboratoriali comprese le attività artigianali di servizio alle persone, esclusivamente se esercitate da un componente il nucleo familiare residente nel fondo. Tali attività - che non determinano cambio di destinazione d'uso - devono essere oggetto di comunicazione al Comune ai fini della agibilità e non possono estendersi od incidere sull'area di pertinenza del fabbricato stesso, neppure con attività a cielo aperto, nè con depositi, esposizioni di merci od altro.

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

- ampliamento, una tantum, fino a 100 m<sup>2</sup> di Sul, previe le verifiche di cui al titolo VIII – incentivi- (V+R), indipendentemente dal numero di edifici presenti in ogni nucleo abitativo, da realizzarsi in continuità con gli edifici esistenti, con riferimento alla situazione proprietaria al 31.12.99; le parti in ampliamento destinate a servizi possono essere realizzate in un unico corpo di fabbrica distinto dalle abitazioni ma nell'ambito dell'area cortiliva; ogni nucleo abitativo non potrà comunque avere una Sul massima complessiva superiore a 500 m<sup>2</sup>: in questo caso l'atto d'obbligo di cui all'art. 12.4 dovrà specificare la quota di ampliamento per i singoli fabbricati e dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

**b)** per le case coloniche trasformate o, comunque, utilizzate come servizi agricoli: ripristino della destinazione ad uso residenziale o trasformazione per destinazione agrituristica dell'intera costruzione esistente;

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

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

- destinazione ad uso residenziale nei limiti della potenzialità edificatoria prevista – dagli articoli specifici di zona agricola – per la destinazione abitativa;
- destinazione ad agriturismo delle superfici esistenti e/o realizzabili mediante l'applicazione della precedente alinea all'interno dei fabbricati di servizio; si intendono per servizi -ai fini della presente norma- quei fabbricati a stretto servizio dell'originaria abitazione rurale, quali i fienili, e non i fabbricati che, per tipologia e/o dimensioni, si prestavano originariamente ad una utilizzazione autonoma (allevamenti, serre, grossi capannoni ecc.). L'utilizzazione agrituristica dei servizi dovrà essere sempre accompagnata da una verifica del loro stato di conservazione, al fine di un loro completo recupero strutturale ed architettonico;
- attività di deposito e/o commercio di legname, escludendo qualunque lavorazione, subordinatamente al recupero dei fabbricati e a condizione che non siano realizzati piazzali impermeabili.

Gli interventi di ampliamento sugli edifici di particolare interesse documentario, potranno riguardare solo gli immobili non soggetti a restauro scientifico e non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04: negli altri casi l'ampliamento dovrà essere effettuato nel rispetto delle riconoscibili tipologie locali, in modo da non pregiudicare le caratteristiche di valore dell'edificio esistente. E' fatta salva la procedura ricognitiva di cui all'art. 6 per definire l'appropriata categoria degli edifici.

Per gli interventi di cui al presente articolo 12.8 che eccedono il restauro e risanamento conservativo è prescritto l'atto d'obbligo di cui all'art. 12.4, che comporterà il vincolo di inedificabilità esteso all'intera unità poderale.

## **12.9 Costruzioni esistenti al 31.12.99 non più funzionali all'esercizio di attività agricola (P)**

Le costruzioni esistenti alla data del 31.12.99 che non siano o che divengano non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, possono essere recuperate, previe le verifiche di cui al titolo VIII – incentivi- (V+R) nel caso di interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo, per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole e per gli interventi come di seguito disciplinati:

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

**a.1) funzioni**

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

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

L'intervento di cambio di destinazione d'uso dei fabbricati da rurale a civile abitazione, limitatamente ai casi previsti dalla legge n. 133/94, non è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione.

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

**a.2) interventi**

manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione totale e - nel limite massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul

- ampliamento una tantum, indipendentemente dal numero di edifici presenti sul lotto di pertinenza, con riferimento alla situazione proprietaria al 31.12.99. L'intervento di ampliamento dovrà essere richiesto, pertanto, con un progetto congiunto di tutti i proprietari interessati; tale ampliamento, da realizzarsi in continuità con gli edifici esistenti, può essere realizzato - fino alla concorrenza dei 100 m<sup>2</sup> di Sul - nei seguenti modi:

- ampliamento degli immobili di cui alla precedente lettera a);
- utilizzazione, per le funzioni di cui alla lettera A dell' art. 3, dell'interno dei corpi di fabbrica già esistenti destinati a servizi, solamente se situati nel contesto del nucleo aziendale abitativo esistente;
- ampliamento, per locali ad uso autorimessa o a servizio dell'abitazione, degli immobili di cui alla successiva lettera d); in questo caso l'intero corpo del fabbricato deve rimanere destinato a servizi.

**b) edifici di particolare interesse:**

**b.1) funzioni**

- funzioni di cui alla lettera A dell' art. 3;
- funzioni di cui a punto b1 dell' art. 3;
- funzioni di cui al punto b2) dell' art. 3;
- funzioni di cui al punto b3) dell'art. 3 limitatamente agli esercizi pubblici;
- funzioni di cui alla lettera E dell'art. 3 con l'esclusione di residenze turistico-alberghiere, case per ferie, case e appartamenti per vacanze, appartamenti ammobiliati per usi turistici.

**b.2) interventi**

- manutenzione, restauro e gli interventi previsti dall'art. 6
- ampliamento di superficie interna ai fabbricati esistenti, senza variazione della sagoma degli edifici; tale ampliamento dovrà garantire la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche dei fabbricati. In alternativa è consentito ampliare la Sul nei seguenti modi fino alla concorrenza di 100 m<sup>2</sup> una tantum:

- all'interno dei fabbricati di particolare interesse destinati a servizi; tale ampliamento dovrà garantire la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche dei fabbricati;

- ampliamento massimo di 50 m<sup>2</sup> di Sul una tantum per i fabbricati di particolare interesse destinati a servizi, con corpi di fabbrica compatibili, per forma e materiali, con i caratteri tipologici del fabbricato; nei fienili, ad esempio, tali ampliamenti dovranno accostarsi ai lati originariamente pieni del fabbricato, rimanendo più bassi rispetto alla gronda esistente.

- ampliamento di Sul, limitatamente agli edifici all'esterno del nucleo urbano, purché non vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04, qualora siano stati destinati, prima del 31.12.1999, a casa colonica o edifici di civile abitazione; tale ampliamento dovrà essere effettuato nel rispetto delle riconoscibili tipologie locali, in modo da non pregiudicare le caratteristiche di valore dell'edificio esistente.

L'intervento di ampliamento si riferisce, indipendentemente dal numero di tutti gli edifici presenti sul fondo, alla situazione proprietaria al 31.12.1999 ed è comprensivo dell'ampliamento una tantum di cui alla lettera a.2: pertanto l'intervento dovrà essere richiesto con un progetto congiunto di tutti i proprietari interessati.

**c) Costruzioni inutilizzate da trasformare, prive di particolare interesse documentario, presenti nel territorio agricolo e precedentemente utilizzate ad allevamenti o altre attività produttive.**

**c.1) funzioni**

- mantenimento delle funzioni originarie con interventi di manutenzione e di miglioramento ambientale (ricostituzione e potenziamento del verde, risanamento e/o sostituzione di coperture o altri elementi in eternit, riordino dei fabbricati esistenti per il loro migliore inserimento nel contesto ambientale)
- funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3 con le limitazioni di cui al successivo punto c.2), nonchè, solo se compatibili con il contesto ambientale, i seguenti altri usi:
- funzioni di cui punti b1, b2, b3 limitatamente agli esercizi pubblici, lettera E dell' art. 3;
- fino al 30% della Sul dell'intera costruzione trasformata, con un massimo di 50 m<sup>2</sup>, le funzioni di cui al punto b4 dell'art. 3 limitatamente alle attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale solamente se laboratoriali comprese le attività artigianali di servizio alle persone.

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

**c.2) interventi**

- il recupero, per le funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3, mediante interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, è consentito a condizione che la consistenza del volume e della superficie coperta complessiva venga ridotta al 25% di quella esistente;
- l'altezza massima è di 6,50 m;

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

**d.1) funzioni**

- mantenimento della funzione a servizio della residenza;
- funzioni di cui alla lettera A dell'art. 3, a condizione si tratti di edifici di particolare interesse documentario o edifici ricadenti all' interno del territorio urbanizzato perimetrato ai sensi dell'art. 13 della l.u.r., nonchè nei casi previsti ai sensi della precedente lettera a).
- funzioni di cui ai punti b1, b2, b3 limitatamente agli esercizi pubblici, lettera E dell' art.3;
- fino al 30% della Sul complessiva dei fabbricati, con un massimo di 50 m<sup>2</sup>, le funzioni di cui al punto b4 - solo se compatibili con il contesto ambientale in cui si inseriscono - dell' art.3 limitatamente alle attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali comprese le attività artigianali di servizio alle persone;
- attività di deposito e commercio di legname, escludendo qualunque lavorazione, subordinatamente al recupero dei fabbricati e a condizione che non siano realizzati piazzali impermeabili.

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

**d.2) interventi**

manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento secondo quanto stabilito al punto a.2).

**e) costruzioni esistenti e non utilizzate a fini agricoli alla data del 31.12.99, diverse da quelle di cui alle precedenti lettere a) b) c) d).**

Limitatamente ai fabbricati per i quali sia dimostrata, prima del 31.12.99, l'utilizzazione abitativa, si applica la disciplina di cui al precedente punto a).

Diversamente si applicano le seguenti norme:

**e.1) funzioni**

- mantenimento dell'uso in atto al 31.12.1999;
- funzioni di cui ai punti b1,b2 e b3 limitatamente agli esercizi pubblici dell' art. 3 [destinazioni d' uso] - solo se compatibili con la tipologia dell' immobile e con il contesto ambientale -, previo reperimento delle aree di cui all' art. 5 [attuazione del PRG];
- attività di deposito e/o commercio di legname, escludendo qualunque lavorazione, subordinatamente al recupero dei fabbricati e a condizione che non siano realizzati piazzali impermeabili.
- sono sempre ammesse le funzioni di cui alla lettera D dell' art. 3.

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

#### **e.2) interventi**

- manutenzione e risanamento conservativo; sola manutenzione, ove si tratti di costruzioni destinate, alla data del 31.12.1999, al commercio al dettaglio e s'intenda mantenere la medesima destinazione d'uso;

- per edifici destinati ad attività non funzionali all'agricoltura è consentito realizzare nuova superficie abitativa per le esigenze familiari del nucleo o dei nuclei dediti all'attività stessa. Tale possibilità si attua attraverso le seguenti verifiche e condizioni:

a) deve essere documentata anagraficamente la composizione del nucleo o dei nuclei familiari dediti all'attività e deve essere presentata una relazione sulle loro esigenze abitative;

b) deve essere dimostrato con atti, che l'attività è regolarmente costituita e operante a far data dal 1.01.1990;

c) si potrà realizzare un aumento di Sul residenziale fino ad un massimo di 150 mq, mediante ampliamento delle abitazioni o dei fabbricati destinati all'attività produttiva che potrà essere elevata fino a 200 mq. nel caso sia ricavata all'interno degli edifici esistenti;

d) la superficie Sul abitativa, compresa quella esistente, non potrà in ogni caso superare i 500 mq. fino a tre nuclei familiari e gli 800 mq. per nuclei familiari superiori a tre. Attraverso l'applicazione di questa norma non si potranno comunque realizzare più di cinque alloggi;

e) l'aumento di Sul di cui alla lett. c) comporta il vincolo di inedificabilità sull'intera unità poderale, da formalizzare con atto unilaterale d'obbligo trascritto;

f) le nuove unità abitative ricavate con l'aumento di Sul di cui alla lettera c) dovranno essere progettate con la bioedilizia;

g) a mitigazione dell'impatto ambientale, dovrà essere attrezzata un'area totalmente permeabile a bosco, privilegiando la formazione di corridoi ecologici lungo i corsi d'acqua o l'integrazione di boschi esistenti, per una superficie pari almeno a quindici (15) volte la Sul abitativa realizzata;

h) gli ampliamenti, intesi progettualmente quale estensione della Sul esistente, devono perseguire il massimo accorpamento con l'edilizia esistente, evitando soluzioni tipologiche isolate nel paesaggio. La tipologia, tale da escludere l'effetto di villetta periferica, deve corrispondere alla consolidata edilizia rurale, nel rispetto dell'art. 12.2.

**12.10** I fabbricati di nuova costruzione - nei dieci anni successivi alla loro ultimazione- devono rimanere funzionali all'esercizio dell'attività agricola; pertanto - entro tale termine - non è ammesso l'intervento di cambio di destinazione d'uso; tale condizione deve essere contenuta riportata nell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 12.4.

Fatta salva la limitazione di cui sopra, le costruzioni, non esistenti alla data del 31.12.1999, che divengano non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, possono essere recuperate - esclusivamente con interventi di manutenzione e di risanamento conservativo senza aumento delle unità immobiliari abitative - per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole, secondo le modalità - per quanto compatibili con il presente punto - di cui al precedente punto 12.9, quando la perdita dei requisiti di ruralità deriva dal decesso dell'imprenditore agricolo, da espropri per pubblica utilità o da fallimento legale, le suddette costruzioni possono sempre essere trasformate ai sensi dell'art. 12.9.

Gli alloggi residenziali realizzati attraverso gli interventi di recupero e/o ampliamento di cui al presente art. 12, precedente punto 9, devono avere, compatibilmente con la salvaguardia della tipologia e dell'architettura dell'edificio, una Sul media minima di 100 m<sup>2</sup>. ; sono fatte salve le pratiche edilizie presentate entro l'8 aprile 2005.

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

**12.12** Gli interventi di cui ai punti 12.9 e 12.10 sono, comunque, soggetti alle ulteriori seguenti condizioni:

**a)** il concessionario, ove necessario, deve, a mezzo di specifica convenzione, assumere l'obbligo (dando congrua garanzia circa il relativo adempimento) di realizzare - anche a scoppio dei contributi dovuti a fronte del rilascio del permesso di costruire - interventi che, a seguito di indagini compiute dall'UTC e su conforme parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, risultino necessari per la tutela e per la riqualificazione ambientale dell'area di pertinenza urbanistica della costruzione

oggetto dell'intervento;

**b)** deve essere escluso - con l'atto d'obbligo di cui al punto 12.4 o con altro idoneo atto trascritto nei RR.II. - che, nell'intera unità poderale vengano, anche a seguito di successivi frazionamenti e/o trasferimenti di proprietà, realizzate (pure a mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia) nuove costruzioni abitative, ancorché funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Per ogni immobile, o complesso di immobili che costituisca un nucleo unitario, per i quali si attui il recupero ai sensi dei punti 12.9 e 12.10, dovrà essere individuata - mediante frazionamento e accatastamento al C.E.U. - una superficie di pertinenza, nella misura massima di 5000 m<sup>2</sup>, entro la quale prevedere le opere esterne in relazione alle eventuali variazioni della destinazione d'uso (quali la sistemazione delle corti, il reperimento delle aree per servizi); dovranno essere conservate - anche se di superficie maggiore di 5000 m<sup>2</sup> - le aree di pertinenza storicamente consolidate e caratterizzate da elementi (naturalistici, storici, paesaggistici) meritevoli di tutela.

L'individuazione della superficie di pertinenza ed ogni intervento su di essa dovranno risultare sempre compatibili con il contesto ambientale e rispondere alle modalità progettuali di cui al punto 12.2.

**12.13** Eventuali variazioni d'uso realizzate (anche senza opere edilizie) in violazione delle disposizioni dettate dal presente articolo o dalle vigenti leggi regionali si considerano - a tutti gli effetti - come interventi in variazione essenziale: di ciò dev'essere fatta menzione negli atti d'obbligo di cui al punto 12.4.

### **Art. 13 - ZONE AGRICOLE NORMALI (P)**

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

Nelle zone agricole normali sono ammessi i seguenti usi:

#### **13.1 Abitazioni agricole (\*)**

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

La Sul è pari a 50 m<sup>2</sup>/ha, per i primi 5 ha, per complessivi 250 m<sup>2</sup>, incrementabili di 15 m<sup>2</sup>/ha per i rimanenti, per un totale massimo di 500 m<sup>2</sup>. Tali indici sono applicabili nel caso l'unità poderale sia costituita da un'unica azienda agricola di almeno 5 ha, nel rispetto dell'art. 12.6.

#### **13.2 Servizi agricoli**

**13.2.1** La Sul è pari a 110 m<sup>2</sup>/ha per i primi 5 ha, per complessivi 550 m<sup>2</sup>, incrementabili di 20 m<sup>2</sup> per ogni successivo ettaro fino ad un massimo di 1000 m<sup>2</sup> in fabbricati aventi una superficie massima pari a 500 m<sup>2</sup>, separati da una distanza minima di 10 m.

Nel limite di superficie consentito dall'indice e sempre nel rispetto delle norme di cui all'art. 12.2, è comunque ammessa la costruzione di un fabbricato costituito da distinti corpi di fabbrica contigui o strutturalmente collegati.

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

**13.2.2** Gli indici di cui ai punti 13.2.1 sono applicabili nel caso l'unità poderale sia costituita da un'unica azienda agricola di superficie pari almeno a 5 ha, nel rispetto dell'art. 12.6.

**13.2.3** Per le unità poderali esistenti alla data del 31.12.99, di superficie compresa tra i 3 e i 5 ha, è consentita la realizzazione di nuovi servizi agricoli e/o l'ampliamento di quelli esistenti in base all'indice di 50 m<sup>2</sup>/ha comprensivi della superficie esistente.

#### **13.3 Allevamenti aziendali**

La Sul deve rientrare in quella prevista all'art. 13.2, fino ad un massimo di 700 m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda gli allevamenti suinicoli e avicoli, la potenzialità massima è pari al 40% di quella di cui al comma 13.2, con un massimo di 400 m<sup>2</sup> di Sul; tali indici sono applicabili nel caso l'unità poderale

sia costituita da un'unica azienda agricola di almeno 5 ettari, nel rispetto dell'art. 12.6.

Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII –incentivi- (V+R).

L'intervento è soggetto alle verifiche stabilite dalla Direttiva della Giunta Regionale n. 641 dell' 11.05.1998 e alla Circolare applicativa assunta con determinazione n. 1543 del 9 marzo 1999.

Gli allevamenti sono soggetti alla disciplina dettata dall'art. 91 del vigente Regolamento d'Igiene.

#### **13.4 Serre con strutture fisse**

La Sul è pari a 700 m<sup>2</sup> per i primi 5 ha, integrabili di 150 m<sup>2</sup> per ogni ulteriore ettaro di pertinenza, fino ad un massimo di 5000 m<sup>2</sup>. Tali indici sono applicabili nel caso l'unità poderale sia costituita da un'unica azienda agricola di superficie pari almeno a 5 ha, ottenibile anche mediante l'accorpamento di poderi - esistenti al 31.12.99 ed appartenenti ad un'unica proprietà - posti reciprocamente entro una distanza di 5 km.

#### **13.5 Capannotti**

Per le unità poderali esistenti al 31.12.1999 di superficie compresa tra 1 e 3 ha, è consentita la costruzione di un unico fabbricato di servizio alla coltivazione della terra, aventi le seguenti caratteristiche:

- forma rettangolare; superficie interna massima di 27 m<sup>2</sup>; altezza interna media di 2,50 m;
- tetto a due semplici falde con pendenza circa del 30%; manto tradizionale in coppi di laterizio; un unico camino di tipo tradizionale;
- muri finiti in sasso o gesso;
- le finestre potranno essere aperte su due lati; dovranno essere piccole, con eventuali banchine a raso in sasso, con infissi in legno ed inferriata di semplice disegno senza oscuranti esterni;
- il capannotto dovrà essere ben inserito nell'ambiente circostante anche attraverso una opportuna sistemazione del verde; in ogni caso vanno preferite le collocazioni dei capannotti nelle immediate vicinanze di edifici già esistenti;
- divieto di realizzare opere esterne di ogni genere quali pensiline, porticati, corpi aggettanti, tettoie, recinti, insegne ecc; non potranno essere realizzate pavimentazioni esterne ad eccezione di uno stretto marciapiede di perimetro in materiali tradizionali quali mattoni, ciottoli, gesso;
- dovrà essere preventivamente formalizzato un atto d'obbligo sul mantenimento in futuro della destinazione d'uso e dei caratteri della costruzione di cui ai punti suddetti.

**13.6** Negli edifici di cui ai commi 13.1 e 13.2 esistenti all'interno dell'azienda agricola è consentito l'utilizzo della Sul, fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup>, per le attività di cui alla lettera b4 -solo se compatibili con il contesto ambientale in cui si inseriscono- dell'art. 3 [destinazioni d'uso] limitatamente alle attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali comprese le attività artigianali di servizio alle persone, esclusivamente se esercitate da un componente il nucleo familiare residente nel fondo: tali attività -che non determinano cambio di destinazione d'uso- devono essere oggetto di comunicazione al Comune ai fini della agibilità e non possono estendersi od incidere sull'area di pertinenza del fabbricato stesso, neppure con attività a cielo aperto, nè con depositi, esposizioni di merci od altro.

Negli edifici di cui ai commi 13.2 e 13.3 esistenti al 31.12.99 sono consentite attività di deposito e/o commercio di legname, escludendo qualunque lavorazione, subordinatamente al recupero dei fabbricati e a condizione che non siano realizzati piazzali impermeabili.

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

**13.8** L'altezza massima è di 7 m.

### **Art. 14 - IMMOBILI PRODUTTIVI AGRICOLI ESISTENTI**

**14.1** Il PRG conferma quali immobili produttivi agricoli esistenti alla sua data di adozione, quelli che -alla medesima data- risultano attivi con destinazione ad allevamenti, attività produttive agricole e vivai.

#### **14.2 Allevamenti**

I parametri di trasformazione sono i seguenti:

- sono esclusivamente ammesse:

a) le funzioni di cui alla lettera C dell'art. 3 [destinazioni d'uso], limitatamente agli allevamenti,

insediamenti agroindustriali e relativi servizi;

- b) le funzioni abitative al servizio dell'attività fino ad un massimo del 15% della Sul esistente e con un limite di 300 m<sup>2</sup>;
- c) il commercio al dettaglio per le tabelle merceologiche strettamente connesse con l'attività principale e nel limite massimo di un esercizio di 50 m<sup>2</sup> di superficie di vendita per ogni allevamento;
  - sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione e l'ampliamento massimo del 10% di Sul per adeguamenti funzionali;
  - l'altezza massima è di 5.00 m ad eccezione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici;
  - la distanza minima dai confini è di 10 m;
  - in assolvimento della quota di verde privato, pari almeno al 20% della Sf, dovrà essere progettata una fascia arborea di perimetrazione, realizzata con alberature di alto fusto, avente una profondità adeguata a garantire la schermatura;
  - gli interventi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII –incentivi- (V+R);

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

L'intervento è soggetto alle verifiche stabilite dalla Direttiva della Giunta Regionale n. 641 dell' 11.05.1998 e alla Circolare applicativa assunta con determinazione n. 1543 del 9 marzo 1999.

Gli allevamenti sono soggetti alla disciplina dettata dall'art. 91 del vigente Regolamento d'Igiene.

#### **14.3 Attività produttive agricole (cantine, magazzini, industrie per la trasformazione dei prodotti agricoli, servizi connessi, ecc.)**

I parametri di trasformazione sono i seguenti:

- sono ammesse unicamente le funzioni di cui alla lettera C dell'art. 3 limitatamente a quelle produttive connesse con l'agricoltura e ad esclusione degli allevamenti; sono inoltre consentite le funzioni abitative al servizio dell'attività per un massimo del 15% della Sul esistente e con un limite di 300 m<sup>2</sup>; per le attività produttive aventi dimensioni superiori a 300 m<sup>2</sup> è comunque consentita una superficie abitativa di 300 m<sup>2</sup>; è inoltre ammesso il commercio al dettaglio nel limite massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul;
- sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione e l'ampliamento massimo del 10% di Sul per adeguamenti funzionali;
- l'altezza massima è di 8 m ad eccezione dei volumi tecnici;
- la distanza minima dai confini è di 10 m;
- per quanto riguarda il verde privato si applicano le stesse regole degli allevamenti;
- gli interventi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII –incentivi- (V+R);

#### **14.4 Vivai**

I parametri di trasformazione sono i seguenti:

- si intende per vivaio una costruzione realizzata principalmente in legno, metallo e vetro e adibita a coltivazione di piante. Il commercio al dettaglio finalizzato all'attività è consentito fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul;
- è consentito l'ampliamento dei vivai nella misura massima del 50% della Sul esistente;
- per le abitazioni per gli addetti, da realizzarsi in un unico corpo di fabbrica, la potenzialità è pari al 10% della Sul complessiva dei vivai con un massimo di 300 m<sup>2</sup>; è inoltre ammesso il commercio al dettaglio nel limite di 100 m<sup>2</sup> di Sul;
- per i fabbricati di servizio la potenzialità è pari al 20% della Sul complessiva dei vivai;
- i fabbricati di servizio e le abitazioni dovranno essere concentrate nelle adiacenze del nucleo aziendale;
- l'altezza massima è di 6,5 m;
- la distanza minima dai confini è di 10 m;
- gli interventi sono subordinati al rispetto delle tipologie costruttive locali e, se eccedenti il restauro e risanamento conservativo, alle verifiche di cui al Titolo VIII -incentivi- (V+R).

### **Art. 15 - ZONE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE (P)**

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

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

Per tali zone valgono le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale con le specificazioni e integrazioni definite nei commi successivi; le prescrizioni del P.T.P.R. non valgono per le aree che risultano variate ai sensi della Legge Regionale 31/93. Gli interventi di cui al presente articolo, eccedenti il restauro e risanamento conservativo, sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII [incentivi e promozione della bioedilizia] (V + R).

Per quanto concerne altezze e distanze vale quanto previsto all' art. 14 [zone agricole normali].

### **15.1 Corsi d'acqua**

Sono disciplinanti dall'art. 18 del P.T.C.P.

### **15.2 Zone di tutela naturalistica**

Le zone di tutela naturalistiche sono suddivise in due sottozone:

#### **A) Zone di conservazione;**

#### **B) Zone di trasformazione.**

Le disposizioni di carattere generale di cui all'art. 12 [zone agricole: disposizioni comuni] sono integrate dalle seguenti ulteriori limitazioni:

- le zone di tutela naturalistica sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi. Qualsiasi intervento edilizio è prioritariamente subordinato al rispetto di quanto sopra espresso;

#### **A) Zone di conservazione:**

- gli interventi in tali zone devono avvenire nel rispetto delle tipologie costruttive locali prevalenti e nei limiti derivanti dalla conformazione morfologica dei luoghi e dal prioritario obiettivo della salvaguardia dei beni tutelati;
- sugli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola, fatte salve le ulteriori limitazioni per gli edifici di valore, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione e sono ammesse le destinazioni di cui alle norme dell' art. 12.

In tali edifici, se esistenti alla data del 31.12.1999, sono ammessi altresì:

- l'ampliamento a tantum di 70 m<sup>2</sup> degli edifici abitativi esistenti previa demolizione totale dei corpi edilizi incongrui con il contesto rurale.
- l'utilizzazione di 70 m<sup>2</sup> di Sul, per le funzioni di cui alla lettera A dell' art. 3 [destinazioni d'uso] ricavabili, in una unica soluzione accorpata, all'interno dei corpi di fabbrica già esistenti destinati a servizi, solamente se situati nel contesto del nucleo aziendale abitativo esistente; Nell'applicazione dei precedenti punti non si potranno comunque realizzare più di 70 m<sup>2</sup> di Sul complessivi;
- sugli edifici funzionali all'attività agricola, sono consentiti ampliamenti strettamente indispensabili alla conduzione del fondo, fino al 30% della Sul esistente, con un massimo di 50 m<sup>2</sup> per la residenza e di 70 m<sup>2</sup> per i servizi;
- limitatamente agli edifici funzionali all'attività agricola che sulla base di una accurata analisi storica risultino estranei al contesto rurale consolidato in cui sono inseriti, è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con l'accorpamento dei volumi preesistenti in modo da ricostituire un corpo edilizio congruo con il contesto rurale;
- gli interventi infrastrutturali potranno essere consentiti subordinatamente alla predisposizione di un progetto di inserimento paesaggistico e di minimizzazione dell'impatto.

#### **B) Zone di trasformazione:**

Oltre a quanto previsto al precedente punto A) sono consentite le possibilità di cui all'art. 15.4.

### **15.3 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua**

Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua sono suddivise in due sottozone:

- a) le "fasce di espansione inondabili" ossia le zone adiacenti all'alveo di piena, costituite da golene e/o aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione in caso di eventi eccezionali con tempo di ritorno plurisecolari;
- b) le "zone di tutela ordinaria" con riferimento alle aree di terrazzo fluviale più antico per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati corrisponde alla zona arginata, comprensiva degli argini stessi e di una fascia di sicurezza.

I limiti di questa zonizzazione vanno confrontati con le disposizioni cartografiche e normative della strumentazione sovraordinata (P.T.C.P., Piano stralcio di bacino e PSC) a cui dovranno comunque attenersi trattandosi di prescrizioni localizzative immediatamente cogenti.

Le disposizioni di carattere generale di cui all'art. 12 [zone agricole: disposizioni comuni] sono integrate dalle seguenti ulteriori limitazioni:

- nelle zone di tutela dei corsi d'acqua sono ammessi gli interventi e le funzioni di cui agli artt. 12 e 13



[zone agricole normali] con esclusione di quanto previsto agli artt. 13.2.3 e 13.3, a condizione siano posti nelle immediate adiacenze e in accorpamento ai nuclei rurali esistenti; in particolare:

- nelle zone di cui al punto a) mentre è ammesso l'intervento (anche di ampliamento) nei fabbricati edilizi esistenti, è vietata qualunque nuova costruzione con la eccezione di servizi agricoli in accorpamento con gli edifici esistenti;
- nelle zone di cui al punto b) sono ammesse anche strutture abitative funzionali all'agricoltura. Sui complessi industriali e loro pertinenze funzionali, già insediati alla data di adozione del PTPR, sono consentiti interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di riqualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del consiglio comunale dei suddetti programmi, il sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.
- per una fascia di 20 m dal piede dell'argine è vietata qualsiasi costruzione e devono essere progettate, in occasione di interventi edilizi, la ricostituzione della vegetazione e la costruzione di corridoi ecologici;

#### **15.4 Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale**

Per queste zone oltre a quanto previsto dal comma 15.2 sono ammessi:

- nei limiti di cui all'art. 13 [zone agricole normali], ulteriori ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni strettamente indispensabili alla conduzione dell'azienda agricola con esclusione di quanto previsto agli artt. 13.2.3, 13.3 e 13.4, unicamente nelle immediate adiacenze e in accorpamento ai nuclei esistenti, a condizione non alterino l'equilibrio ambientale e la percezione paesaggistica delle zone tutelate.
- Per le aziende di costituzione posteriore al 31.12.99 e per quelle preesistenti ma prive di fabbricati rurali abitativi, non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

### **Art. 16 - ZONE EXTRAURBANE ATIPICHE CONSOLIDATE**

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

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

Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alle verifiche di cui al Titolo VIII [incentivi] (V+ R) e debbono rispettare le disposizioni di cui all'art. 12.2.

Il verde dovrà essere progettato in modo tale da costituire fasce arboree di perimetrazione con alberature di alto fusto. Tali aree si suddividono in:

#### **16.2 Prevalentemente produttive (P)**

I parametri e le destinazioni sono gli stessi delle zone consolidate prevalentemente produttive di cui all'art. 10, con la esclusione del commercio al dettaglio di cui al punto b3) dell'art. 3 e con le seguenti precisazioni:

- in luogo dell'indice di superficie coperta si applica un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- l'altezza massima non deve superare i m. 8, ad eccezione dei volumi tecnici.

#### **16.3 Attività ricreative (R)**

Trattasi di un'area individuata nel podere "Moreda" disciplinata da una convenzione rep. 52977 del 28.07.89 i cui effetti vengono prorogati subordinatamente al parere vincolante del Servizio Provinciale Difesa del Suolo che dovrà valutare ogni aspetto relativo alla sicurezza idraulica e alla interferenza di manufatti con il sistema fluviale.

### **Art. 17 - ZONE EXTRAURBANE DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

Il PRG individua, nel territorio extraurbano, quelle aree che, per la particolare collocazione urbanistica e

per le funzioni che sono chiamate a svolgere nell'assetto della pianificazione e programmazione, necessitano di norme specifiche e puntuali per la loro trasformazione. Le tavole di PRG in scala 1:10000 individuano le zone interessate dalla trasformazione, a cui fanno riferimento apposite schede normative che disciplinano tutti gli aspetti della trasformazione. Ogni trasformazione, per quanto non in contrasto con le previsioni delle schede normative, deve comunque rispettare anche le disposizioni di cui ai precedenti art. 12 [zone agricole: disposizioni comuni] e art. 13 [zone agricole normali].

## TITOLO IV – SERVIZI PUBBLICI

### **Art. 18 - AREE PER SERVIZI: TIPOLOGIE E GENERALITA'**

**18.1** Il PRG nei centri urbani individua le aree per servizi con le relative destinazioni. All'esterno dei centri urbani il PRG conferma -qualora non individuate- le aree pubbliche destinate funzionalmente a servizi.

Le aree per servizi si suddividono in due categorie:

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

**18.2** L'intervento sulle aree a servizi è riservato, in via principale, al Comune o agli Enti istituzionalmente competenti. E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo. E' ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessione da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regoli con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

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

**18.4** I servizi e le attrezzature di interesse generale di cui al presente articolo possono altresì sempre beneficiare della facoltà di deroga di cui all'art. 28 [facoltà di deroga].

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

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

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

**18.8** Le zone omogenee F comprendono le seguenti tipologie di servizio urbano:

#### **18.8.1 Zone per attrezzature sanitarie (H)**

Sono destinate alle funzioni sanitarie ed ai servizi annessi e funzionali; tali zone possono essere oggetto di qualsiasi trasformazione, ivi comprese le nuove costruzioni, tenendo conto anche della programmazione sanitaria dell'AUSL.

Le aree per attrezzature sanitarie private o assistenziali private possono essere interessate da edificazioni fino ad un  $U_f = 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; in tale caso i parcheggi di uso pubblico devono essere di almeno  $1 \text{ m}^2/1 \text{ m}^2$  di Sul, da reperire con le modalità di cui all'art. 5 [attuazione del PRG].

#### **18.8.2 Zone per attrezzature religiose (R)**

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

Fatte salve specifiche norme per gli edifici di valore, sono ammessi su conforme parere della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio interventi di ristrutturazione con modeste traslazioni planoaltimetriche e, solo al di fuori del centro storico, ampliamenti una-tantum di Sul fino ad un massimo di  $200 \text{ m}^2$ .

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

### **18.8.3 Zone per attrezzature civili (A)**

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

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

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

### **18.8.4 Zone per attrezzature tecniche, tecnologiche e servizi generali (T)**

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

### **18.8.5 Zone cimiteriali (C)**

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed ai servizi e attività necessari al funzionamento di tali attrezzature.

### **18.8.6 Zone ferroviarie**

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi al servizio delle linee ferroviarie e pubblici servizi.

### **18.8.7 Zone per la viabilità**

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi al servizio della sede stradale di competenza degli Enti proprietari. Tutte le strade vanno alberate e attrezzate a seconda del ruolo che devono assolvere con parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, spazi di protezione, ecc.

### **18.8.8 Zone a parco naturale**

Sono ammessi tutti gli interventi al servizio del parco, nel rispetto delle specifiche norme di settore.

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

#### **18.9.1 Zone a verde pubblico (V)**

Nelle zone a verde naturale, attrezzato e sportivo sono ammesse piccole costruzioni di altezza massima di 4 m.

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

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

#### **18.9.2 Zone per parcheggi pubblici (P)**

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

#### **18.9.3 Zone per l'istruzione (I)**

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

L'indice di Uf è pari a 0.8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

#### **18.9.4 Zone per attrezzature religiose (R)**

Valgono le norme di cui al punto 18.8.2.

#### **18.9.5 Zone per attrezzature di interesse comune (C)**

Valgono le norme di cui al punto 18.8.3.

Per l'area "Ex Florsan" in località Rio Chiè, le destinazioni ammesse potranno interessare anche gli edifici esistenti limitrofi funzionali con le attività insediabili; devono in ogni caso essere osservate le condizioni e i limiti contenuti nella Certificazione di completamento degli interventi di bonifica con misure di sicurezza di cui al Provvedimento n. 748 del 27.11.2003 della Provincia di Ravenna, nonché tutte le prescrizioni derivanti dalle verifiche in materia ambientale e di tutela del Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola.

## TITOLO V – AMBIENTE URBANO

### **Art. 19 - NORME DI TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E SVILUPPO DEL VERDE**

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

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

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

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

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

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

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

Ogni albero di alto fusto dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

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

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

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

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

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

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

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

## TITOLO VI – PAESAGGIO EXTRAURBANO

### **Art. 20 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL PAESAGGIO**

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

#### **20.2 Costituiscono ambiti di conservazione:**

- il sistema forestale e boschivo disciplinato per quanto concerne gli aspetti generali dall'art. 10 del P.T.C.P. e individuato graficamente dalla carta dell'uso reale del suolo della Regione alla scala 1:25.000;
- le zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità disciplinate per quanto concerne gli aspetti generali dall'art. 26 del P.T.C.P. e individuate graficamente dalla TAV. 4 del P.T.C.P.;
- le aree calanchive, i terreni a forte pendenza e le singolarità geologiche sono rilevabili nella realtà attraverso la conformazione fisica dei suoli anche mediante adeguate aree di rispetto.

#### **20.3**

- All'interno del sistema forestale e boschivo, all'esterno dell'ambiente urbano, è ammesso unicamente l'intervento edilizio sugli edifici esistenti ed eventuali ampliamenti se ammessi dalle norme di zona del PRG, nella misura massima del 20% della Sul esistente;
- all'interno delle zone caratterizzate da fenomeni di dissesto e classificati come frane attive è vietato ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento, mentre in quelle classificate come frane quiescenti è consentito l'ampliamento (qualora ammesso dalle norme di zona) del 20% della Sul esistente subordinatamente ad una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la incolumità;
- il sistema dei calanchi è salvaguardato nelle sue caratteristiche geomorfologiche e non può essere oggetto di interventi di alcun tipo, neppure di lavorazione superficiale del suolo; sono fatti salvi gli interventi di competenza degli Enti preposti alla difesa idrogeologica del territorio. Nelle zone a pendenza accentuata (uguali o maggiori al 60%) è consentita la lavorazione dei suoli unicamente in funzione della stabilizzazione dei terreni e del miglioramento dell'assetto idrogeologico (quali rinverdimento, cespugliamento, drenaggi, bacini di raccolta, impianto di opportune essenze o colture autoctone quali ulivi, viti): tale condizione si applica sempre per i suoli saldi e, oltre a una profondità di cm 50, per le lavorazioni dei terreni argillosi a fini agricoli. Tali interventi, per il loro significativo grado di trasformazione ambientale del suolo, in relazione alla prioritaria esigenza di tutela del sistema collinare, sono soggetti a permesso di costruire: la domanda di permesso di costruire dovrà essere completa di documentazione dimostrativa degli effetti migliorativi indotti dalle lavorazioni, estesa all'intero ambito territoriale che subisce direttamente e indirettamente gli effetti delle lavorazioni stesse. Gli interventi attuati in assenza o in difformità del permesso di costruire sono soggetti ai procedimenti sanzionatori di cui alla legge 10/1977 e inoltre per i responsabili è fatto obbligo del ripristino dello stato dei luoghi ai fini del mantenimento dell'assetto idrogeologico; in caso di inadempienza si provvederà d'ufficio a spese dei responsabili.

**20.4** Nelle zone di cui sopra sono di norma vietati i movimenti di terra, livellamenti, bonifiche agrarie e qualsiasi attività di trasformazione del suolo eccedente le usuali coltivazioni agricole o quelle volte ad aumentare la stabilità dei versanti.

### **Art. 21 - NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

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

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

**21.2** Di norma le recinzioni esistenti (ad esclusione di quelle di valore) vanno adeguate in caso di

interventi di completa trasformazione degli immobili. E' comunque sempre necessario, nel caso di interventi concessionari, intervenire sui confini dell'area prevedendo all'esterno della recinzione siepi autoctone o in alternativa piante rampicanti, al fine di rendere congruente la recinzione col paesaggio circostante.

**21.3** Nelle zone collinari tutelate è vietato procedere a sbancamenti o scavi, ad eccezione delle lavorazioni finalizzate a pratiche colturali che non siano di rilevante entità senza specifica autorizzazione. La compatibilità dell'intervento dovrà essere valutata in relazione alle componenti archeologiche, paesaggistiche, vedutistiche, ecosistemiche e alle integrazioni arboree.

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

- la conservazione delle specie arboree di pregio e l'integrazione delle piantagioni di ulivi caratterizzanti il territorio brisighellese;
- la conservazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio agrario (viali, siepi, filari, gruppi arborei ecc.);
- un progetto specifico degli spazi aperti che valorizzi le sistemazioni a verde e le aree di pertinenza;
- la creazione di viali alberati d'accesso;
- la messa a dimora di 1 albero di alto fusto ogni 100 m<sup>2</sup> di area di pertinenza dell'immobile. In alternativa dovrà essere realizzata una piantagione tipica di ulivi per una estensione pari almeno all'area di pertinenza dell'immobile.

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

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

**21.7** Nelle zone collinari sono tutelati i percorsi e la viabilità, con le relative visuali panoramiche.

La tutela è finalizzata al mantenimento di tutti quegli elementi che connotano l'ambiente collinare; a tal fine vanno ripristinate, con tecniche e materiali congrui, le recinzioni che caratterizzano tali percorsi.

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

## TITOLO VII - LIMITI ALLA ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE

### **Art. 22 - FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTI**

**22.1** All'esterno della perimetrazione di cui all'art. 13 della l.u.r., parallelamente alle infrastrutture viarie, anche se le fasce di rispetto non sono disegnate, si applicano ai fini della edificabilità le norme del codice della strada.

Gli ambiti territoriali individuati con la perimetrazione di cui all'art. 13 della l.u.r. sono disciplinati dalle norme della zona omogenea in cui ricadono; le distanze dai confini restano però disciplinate dall'art. 2.14, ad esclusione della distanza dai confini di zona, che deve essere di almeno 10 mt.

**22.2** L'intera zona compresa nelle fasce di rispetto può essere oggetto di esproprio essendo al servizio della viabilità e delle relative pertinenze, ivi compreso piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali alberati, parcheggi alberati ecc. Le infrastrutture da comprendere nella fascia di rispetto di legge, possono essere programmate e progettate esecutivamente nella fase di gestione del prg limitando l'esproprio alle aree necessarie all'attuazione delle opere. Nelle fasce di rispetto sono inoltre consentite:

- recinzioni, in conformità alle norme del codice della strada;
- impianti di distribuzione carburante secondo quanto stabilito all'art. 27.3;
- cabine elettriche, impianti e volumi tecnici limitatamente all'interrato;
- modeste opere di impiantistica di altezza non superiore a 1,5 m;
- rampe di accesso e sistemazioni delle aree private a verde o parcheggio alberato, in ogni caso eseguite con materiali che non impermeabilizzino i suoli.

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

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

**22.4** Gli edifici esistenti anche se oggetto di permesso di costruire presenti nelle fasce di rispetto, possono essere oggetto di ristrutturazione senza demolizione integrale, di ampliamento di superficie interna al volume esistente e di ampliamento non fronteggiante la strada, nel rispetto delle singole norme di zona.

Nelle fasce di rispetto al di fuori delle zone di tutela di cui agli artt. 15 [zone agricole di tutela ambientale], sono ammessi altresì, ad esclusione degli edifici o manufatti di particolare interesse documentario, di cui all'art. 6, 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 il volume esistente, nel rispetto però delle norme sulle distanze, ed è subordinata alla progettazione di riqualificazione ambientale della fascia di rispetto.

**22.5** Le distanze per gli accessi, all'esterno del territorio urbanizzato non possono essere inferiori per le strade statali a 300m e per le provinciali a 200m.

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

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

E' consentito comunque aprire gli accessi previsti dal PRG.

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

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

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

- in tutte le nuove strade di progetto va prevista l'alberatura con piante di alto fusto da ambo i lati. Vanno conservate le caratteristiche di tutti i viali alberati esistenti;
- nelle strade senza alberi vanno progettate alberature stradali (pubbliche o private);



## **Art. 23 - FASCE DI RISPETTO ECOLOGICHE E PERIMETRO DEI PARCHI**

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

### **23.1.1 Fasce cimiteriali**

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

- installazione di impianti tecnologici e per le comunicazioni, volumi tecnici, sistemazioni delle aree esterne compresi parcheggi, verde, viabilità. Non è ammessa ogni altra nuova costruzione, anche precaria;
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione, ampliamenti e i cambi di destinazione d'uso, come disciplinati dalle norme specifiche di zona;
- ampliamenti dei cimiteri, e relativi parcheggi.

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

Il C.C. può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purchè non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risulti accertato dal medesimo C.C. che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

### **23.1.2 Aree soggette a vincolo idrogeologico**

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

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

Sono le aree individuate nella cartografia del P.T.C.P. Tali aree sono disciplinate dall'art. 28 del suddetto P.T.C.P. Per quanto non disciplinato da tale piano si applicano le specifiche norme di zona con la precisazione che va perseguita la massima permeabilità dei suoli e, per quanto concerne la campagna, il mantenimento degli attuali sistemi naturali di deflusso delle acque. Le sorgenti, risorgive e acquifere cornici individuate nella TAV. 3 del P.T.C.P. sono tutelati nel senso che è vietato, in un perimetro di 300 m qualunque intervento di modifica del regime delle acque e dei suoli.

### **23.1.4 Linee elettriche**

A livello ricognitivo il PRG individua le linee elettriche con tensione uguale o superiore a 15 kV e relative fasce di rispetto. Le fasce di rispetto individuate negli elaborati di PRG sono indicative: la loro esatta definizione deve risultare da rilievi sul posto in conformità alla legislazione vigente. Conseguentemente il posizionamento e la profondità delle fasce -senza necessità di modificare il PRG- verranno stabiliti al momento della presentazione della pratica di intervento edilizio. Lo spostamento delle linee determina automaticamente la rettifica e l'adeguamento dei vincoli ai nuovi tracciati.

Per le fasce di rispetto delle linee elettriche e per il posizionamento degli impianti radio base per telefonia cellulare valgono le norme di cui al D.M. 16.01.1991 e al D.P.C.M. 23.04.92.

### **23.1.5 Aree studio**

All'interno dei perimetri individuati in cartografia fino alla approvazione dei progetti di cui all'art. 32 del P.T.C.P. si applicano le norme del presente piano. Qualsiasi intervento deve essere corredato da uno studio di impatto visivo al fine di salvaguardare prioritariamente gli scenari e le vedute.

### **23.1.6 Perimetro dei parchi**

Fino all'approvazione del piano territoriale del parco come previsto dall'art. 30 del P.T.C.P. si applicano le norme del presente piano. L'approvazione del parco è immediatamente efficace nei confronti del

presente PRG.

### **23.1.7 Ambito soggetto alle norme sugli abitati da consolidare**

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle specifiche norme sugli abitati da consolidare. Qualora siano più limitative si applicano le singole norme di zona.

### **23.1.8 Aree soggette a rischio di frana**

E' identificata nel PRG ed è disciplinata dall'art. 5 (allegato A) del Piano Stralcio di Bacino adottato dal Comitato Istituzionale con deliberazione n. 2/2 del 8.06.2001

## **Art. 24 - FASCE DI TUTELA STORICO AMBIENTALE**

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

### **24.1.1 Vincoli di interesse archeologico**

Gli interventi che ricadono nelle aree di cui all'art. 21 del P.T.P.R. (zone ad elementi di interesse storico-archeologico), fatte salve limitazioni più restrittive del P.T.C.P., sono subordinati alla esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione. Per interventi che vanno ad intaccare il sottosuolo e ricadenti nel centro storico, oltre alla tutela di cui alla legge 1089/39, è obbligatoria da parte del privato la comunicazione, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna. Analoga comunicazione deve essere sempre effettuata per ogni intervento su immobili interessati da rinvenimenti di interesse archeologico. Sugli immobili esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle norme di zona se compatibili con gli obiettivi di tutela.

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

Oltre alla tutela prescritta dal D.Lgs 42/04, qualsiasi intervento da effettuarsi nelle adiacenze deve essere in assonanza con il bene tutelato.

### **24.1.3 Tutela delle bellezze naturali**

Nel PRG sono individuati gli specifici beni paesaggistici e ambientali di cui al D.Lgs 42/04. Oltre alla tutela del D.Lgs 490/99 e del P.T.P.R., gli interventi all'interno o in vista di zone tutelate devono essere resi compatibili, sotto l'aspetto paesaggistico e panoramico, con la salvaguardia di tali zone.

### **24.1.4 Tutela del sistema collinare, crinali, viabilità storica e panoramica**

Gli artt. 9 – 24a - 24b del P.T.C.P. sono integrati da quanto pervisto nel PRG e dalle disposizioni del presente articolo finalizzate alla tutela:

- sistema collinare (è individuato in modo preciso nella TAV. 2 del P.T.C.P.).

Gli interventi devono essere resi compatibili, per quanto concerne l'altezza, la sagoma, i materiali, per assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche nelle loro caratteristiche sistematiche.

Qualsiasi intervento deve essere corredato da uno studio fotografico di impatto visivo (anche da lunga distanza) e da opere di mitigazione.

Riguardo alle costruzioni è prescritto il rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, di infissi, ecc.). Sono comunque vietati gli interventi edilizi che alterano la percezione visiva delle sommità collinari;

- linee di crinale.

In prossimità delle linee di crinale è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto che ne modifichi la percezione del profilo, i coni visuali e i punti di vista anche da punti di osservazione posti alla lunghissima distanza;

- viabilità storica.

I microinterventi ai margini della viabilità storica si pongono l'obiettivo prioritario di salvaguardare le pertinenze e quindi la percezione spaziale dell'ambito viario. A tal fine qualunque intervento va minimizzato, con particolare riguardo alle recinzioni e ai sistemi di accesso che dovranno essere notevolmente contenuti;

- viabilità panoramica.

E' vietata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del

perimetro dell'ambiente urbano, sul lato della veduta o su entrambi i lati in caso doppia veduta.

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

**ART. 25 - INDIRIZZI ED INCENTIVI**

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

In funzione delle diverse zone urbanistiche, vengono proposti incentivi a cui il privato può accedere, in un'ottica di sperimentazione e anche di riqualificazione degli spazi aperti.

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

**25.2.1**

Zona	Incentivi	REGOLA da rispettare
Art. 7 - aree a verde privato	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliamento di Sul dal 10% al 15%</li> <li>• Ampliamento di Sul dal 10% al 20%</li> <li>• minimo sempre ammesso di 50 m<sup>2</sup> per ogni corpo di fabbrica</li> </ul>	<p>V + R + T</p> <p>V+R+T+B</p> <p>limitatamente alla preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.</p>
Art. 9 - Zona urbane consolidate residenziali miste	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le attività di cui ai punti b4 e b3 dal 40% possono arrivare al 60%</li> <li>• Gli indici di edificabilità sono ampliati del 30%</li> <li>• Gli indici di edificabilità sono ampliati del 40%</li> <li>• Nel caso in cui l'indice sia esaurito alla data del 31.12.99 è ammesso un intervento edificatorio ulteriore pari ad un massimo del 12% del volume esistente senza incremento della superficie coperta attuale</li> </ul>	<p>V+R+A</p> <p>(per interventi sull'esistente V+R e/o A)</p> <p>V+R+T+B</p> <p>limitatamente alla preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.</p> <p>B+A+V+R+T</p> <p>(negli ampliamenti B si intende riferito alle sole parti in ampliamento)</p> <p>V+R+T+A+B</p> <p>limitatamente alla preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.</p>

<p>Art. 10 - zone urbane consolidate produttive miste</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'indice di Uf può arrivare a 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (art. 10.4)</li> <li>• Il commercio al dettaglio è consentito fino al 40% (art. 10.5)</li> <li>• L'utilizzo residenziale può arrivare al 100% (art. 10.6)</li> </ul>	<p>V + R + A</p> <p>V + R + A</p> <p>V + R + A</p>
<p>Art. 11.2.1 -zone di completamento a prevalenza residenziale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le attività di cui ai punti b4 e b3 dal 40% possono arrivare al 60%</li> <li>• Gli indici di edificabilità sono ampliati del 40%</li> <li>• Gli indici di edificabilità sono ampliati del 50%</li> </ul>	<p>V+R+A</p> <p>V+R+T+A+B</p> <p>limitatamente alla preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.</p> <p>B+A+V+R+T</p> <p>(negli ampliamenti B si intende riferito alle sole parti in ampliamento)</p>
<p>Art. 11.2.2 -zone di completamento a prevalenza produttiva</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il commercio al dettaglio è consentito fino al 40%</li> <li>• L'indice di Uf può arrivare a 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>V+R+A</p> <p>V+R+A</p>
<p>Art. 11.3 - zone miste residenziali pubbliche-private</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'indice di Ut può essere ampliato del 40%</li> <li>• L'indice di Ut può essere ampliato del 50%</li> </ul>	<p>T+A+B</p> <p>limitatamente alla preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.</p> <p>B+T+A</p>
<p>Art. 13.1 - abitazioni agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliamento degli indici del 10% fermo restando il limite di 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Ampliamento degli indici del 40%</li> </ul>	<p>V+R+T+B</p> <p>limitatamente alla preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.</p> <p>A+T</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliamento degli indici del 50%</li> </ul> <p>Con l'incentivo A è possibile eccedere dal limite di 500 m<sup>2</sup> per la potenzialità determinata dall'incentivo stesso.</p>	<p>A+V+R+T+B</p> <p>limitatamente alla preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.</p>
Art. 13.2.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'unità poderale minima è di 2,50 ha</li> </ul>	<p>Limitatamente alle unità poderali nell'ambito collinare che rispondono alle seguenti condizioni, da inserire nell'atto d'obbligo di cui all'art. 12.4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- coltivazioni agricolo-alimentari di qualità (quali D.O.C., D.O.P., D.O.C.G., I.G.P., S.T.G., produzioni biologiche) certificate da Enti competenti che occupano almeno il 50% della superficie aziendale;</li> <li>- caratteristiche architettoniche nel rigoroso rispetto delle tipologie rurali tradizionali.</li> </ul>
Art. 13.5 - capannotti	<p>Possibilità di costruire un capannotto di cui all'art. 13.5 anche a chi possieda un appezzamento inferiore ad 1 ha ma comunque di almeno 8000 m<sup>2</sup></p> <p>L'incentivo è applicabile solo se vi sono le condizioni per collocare il capannotto in prossimità di edifici esistenti</p>	<p>il richiedente dovrà dimostrare che il fondo è già interamente coltivato con varietà tipiche della zona, quali ulivi, vite, albicocchi, nespole e altri "frutti dimenticati".</p> <p>Non si considerano tipiche, a mero titolo esemplificativo, le colture cerealicole e i seminativi, gli ortaggi, i kiwi, i cachi, ecc. La permanenza delle varietà colturali per le quali si ottiene l'incentivo deve essere prevista nell'atto d'obbligo di cui all'art. 13.5</p>

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

Le lettere riportate a fianco di ciascuna definizione identificano le medesime nel prospetto di cui al punto 25.2.1.

#### **25.3.1 Accessibilità (A)**

Consiste nella non realizzazione di piani seminterrati. Per accedere all'incentivo occorre che l'intervento sia finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche secondo i criteri dell'accessibilità per quanto riguarda gli spazi esterni e tutti gli ambienti di relazione interni. Nei terreni in pendenza l'incentivo si applica anche in presenza di seminterrati che non alterano l'andamento naturale del terreno circostante. La sistemazione delle aree esterne dovrà privilegiare mediante un progetto dettagliato le aree verdi, le essenze autoctone, i materiali tradizionali (gesso, sasso, mattoni), una appropriata illuminazione, ecc.

#### **25.3.2 Bioedilizia (B)**

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

- la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici

in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);

- per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superficie vetrate verso SUDEST e OVEST progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo.
- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 35 cm);
- spessore dei solai intermedi > 40 cm (per isolamento acustico);
- pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
- posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
- preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.
- abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.

Le suddette caratteristiche dovranno essere dimostrate in elaborati grafici di progetto con dettagli costruttivi.

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

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

AMBIENTE URBANO -

- 1) Negli spazi esterni dovrà essere progettata la massima permeabilità del suolo. A tal fine le pavimentazioni, da ridursi al minimo, dovranno essere in materiali naturali (gesso, mattoni, pietre, ciottoli, ecc.)
- 2) Dovrà essere potenziato il verde privato con la messa a dimora di alberi di alto fusto nella misura di 2 ogni 100 m<sup>2</sup> di area di intervento e siepi autoctone su almeno il 50% dei confini comprendendo sempre il fronte stradale.

AMBIENTE EXTRAURBANO -

- Oltre ai punti 1) e 2) previsti per l'ambiente urbano, vanno rispettati i seguenti altri punti:
- 3) Le recinzioni e/o i muretti in cemento dovranno essere sostituiti con le recinzioni in siepe autoctona ed eventuale rete metallica o cancellata come previsto dall'art. 21.1;
  - 4) realizzazione di viali alberati di accesso.

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

Consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento. L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, presenti nell'area di intervento, avendo come riferimento per le operazioni di recupero le tipologie tradizionali:

AMBIENTE URBANO -

- 1) Sostituzione delle coperture o elementi esistenti in cemento amianto con coperture tradizionali in laterizio; limitatamente alle zone produttive la norma è assolta anche con metodi alternativi di bonifica di tali elementi;
- 2) demolizione o recupero dei piccoli fabbricati destinati a garages o servizi di tipo precario o incongrui con il contesto quali ad esempio i garages in lamiera;
- 3) sostituzione di elementi di finitura incongrui con altri di tipo tradizionali (quali sostituzione di tapparelle, camini prefabbricati, ringhiere e parapetti, ecc.) e introduzione di elementi di finitura in sasso, gesso, mattoni che richiamino le tradizionali tipologie collinari.

AMBIENTE EXTRAURBANO -

- 1) Sostituzione delle coperture o elementi esistenti in cemento amianto con coperture tradizionali in laterizio; limitatamente ai grandi capannoni presenti nell'area di intervento destinati a funzioni produttive agricole (allevamenti, cantine vinicole, ecc.) la norma è assolta anche con metodi alternativi di bonifica di tali elementi;
- 2) eliminazione di tutte le situazioni di degrado ambientale nell'area di pertinenza dei fabbricati (eliminazione o recupero di piccoli servizi incongrui, pulizia delle aree esterne, restauro degli eventuali singoli elementi di valore quali pozzi, forni, edicole, capitelli, ecc.)
- 3) sostituzione di elementi di finitura incongrui con altri di tipo tradizionali (quali sostituzione di tapparelle, camini prefabbricati, ringhiere e parapetti, soglie e banchine, eliminazione di rivestimenti

incongrui, ecc.) e introduzione di elementi di finitura in sasso, gesso, mattoni che richiamino le tradizionali tipologie collinari.

#### **25.3.5 Tetto in legno (T)**

Consiste nella realizzazione di tetti con struttura e orditura in legno, (da lasciarsi a vista negli ambienti abitativi), anche nell'ambito di ristrutturazioni. Per ottenere l'incentivo dovranno essere in legno anche gli infissi.



## TITOLO IX - DISPOSIZIONI FINALI

### **Art. 26 - NORME FINALI**

**26.1** In sede attuativa gli azzonamenti e le perimetrazioni indicati nelle tavole di progetto vanno intesi tenendo conto della reale conformazione delle proprietà e della sede fisica degli elementi presenti sul territorio. Il rispetto di tale principio può determinare la rettifica degli azzonamenti di permesso di costruire.

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

**26.3** L'esistenza delle costruzioni alla data del 31.12.1999 deve risultare da atti comunali o, in subordine, da atti catastali, o in loro mancanza, da atti facenti prova sino a querela di falso; si considerano esistenti alla data del 31.12.1999 tanto le costruzioni assentite con concessione edilizia ed ultimate entro tale data (l'ultimazione deve risultare dai medesimi atti sopra citati) quanto le costruzioni oggetto di domanda di concessione in sanatoria presentate entro tale data semprechè -poi- la concessione stessa sia rilasciata. In difetto della documentazione o dei titoli di cui sopra, le costruzioni si considerano, agli effetti del presente articolo, come non esistenti alla data del 31.12.1999. L'esistenza delle destinazioni d'uso alla data del 31.12.99 può risultare anche da licenza d'uso o altri atti dell'Amministrazione comunale.

#### **26.4 Aree interessate da atti specifici**

Le aree interessate da specifici atti comunali tuttora in essere sono disciplinate secondo i disposti di cui alle Norme tecniche di attuazione del PRG precedente e dalle prescrizioni contenute negli atti medesimi, salve diverse modificazioni del presente PRG.

### **Art. 27 - IMPIANTI SEGNALETICI E PUBBLICITARI, CENTRI DI RACCOLTA E DISTRIBUTORI CARBURANTI**

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

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

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

indicati negli allegati del PRG. La bonifica acustica sarà vincolante solo se prescritta nell'adozione del Piano di Risanamento Acustico.

**27.3** Sono confermati gli impianti di distribuzione carburanti esistenti.

Gli impianti di distribuzione carburanti sono altresì ammessi:

- nelle aree contrassegnate con la lettera D;
- sul suolo pubblico;
- nelle zone produttive;
- nelle fasce di rispetto alle infrastrutture viarie ricadenti in zona agricola, nel rispetto di quanto sottoindicato:
  - I nuovi impianti di distribuzione di carburante devono ricadere nella tipologia Stazione di Servizio come definita al punto 1 lettera d) dell'allegato 1 alla L.R. 18.08.94, n. 33, con le dotazioni minime di cui al terzo comma del punto 2 dello stesso allegato);
  - I nuovi impianti dovranno avere le seguenti dimensioni:

superficie	minimo 3000 m <sup>2</sup>	massimo 4200 m <sup>2</sup> ;
lunghezza del fronte	minimo 60 m	massimo 70 m
profondità	minimo 50 m	massimo 60 m, anche con sconfinamento nella zona agricola
  - L'area di pertinenza dell'impianto di distribuzione può essere coperto da tettoie, chioschi, manufatti per un massimo del 50%. La rimanente area dovrà essere sistemata prevedendo anche spazi a verde e alberature di alto fusto, secondo le seguenti dotazioni minime:  
per impianti di distribuzione di superficie minima pari a 3000 m<sup>2</sup>, deve essere prevista una fascia a verde con alberi di alto fusto perimetrale larga due metri, interna all'area stessa; per superfici superiori a 3000 m<sup>2</sup>, fino al massimo di 4200 m<sup>2</sup>, tale fascia verde alberata perimetrale dovrà essere incrementata di una quota pari al 50% della superficie ampliata.
  - le pensiline dovranno avere una distanza dalla strada di almeno 3 m; i fabbricati che determinano Sul dovranno essere realizzati al di fuori della fascia di rispetto, alla distanza minima di 5 m. dal confine. Sono fatte salve le norme del Codice della Strada.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo 27.3, valgono le leggi in materia, in particolare la l.r. 18.08.1994 n.33, il D.legs 11.02.1998 n.32 e il D.legs 8 settembre 1999, n. 346.

## **ART. 28 - FACOLTA' DI DEROGA**

Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe dell'art. 54 della l.u.r.

Il permesso di costruire in deroga alle norme di regolamento edilizio o di attuazione del PRG è rilasciato dal Sindaco, previo nulla osta del Consiglio Comunale.

## **Art. 29 - NORME TRANSITORIE**

**29.1** Le aree oggetto di strumenti urbanistici attuativi convenzionati e schede attuative (o regolati da atto d'obbligo) - adottati prima della data di adozione del presente PRG - continuano ad essere disciplinate da detti strumenti sino alla scadenza del loro termine di validità e dalle NdA del precedente PRG.. I suddetti strumenti urbanistici attuativi possono, entro il termine sopraindicato, costituire oggetto di variante a condizione che rimangano immutate (secondo le previsioni dello strumento attuativo) la consistenza complessiva dei volumi o della Superficie lorda di pavimento nonché la consistenza complessiva delle aree a standard urbanistico e delle varie destinazioni d'uso, fatto salvo ogni adeguamento alle previsioni del vigente PRG.