



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 75 del 18/12/2017

OGGETTO: FAENZA - ADEGUAMENTO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) E RECEPIMENTO DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO N. 922/2017. INDIRIZZI

L'anno duemiladiciassette il giorno diciotto del mese di dicembre (**18/12/2017**), alle ore 17.46, nella sala consiliare E. De Giovanni si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio comunale.

Risultano presenti i signori Consiglieri

BOSI NICCOLO'	Presente
MARTINEZ MARIA LUISA	Assente
VISANI ILARIA	Presente
ORTOLANI LUCA	Presente
ZICCARDI FRANCESCO	Presente
CAMPODONI MARIA CHIARA	Presente
CELOTTI PAOLA	Presente
SAMI STEFANO	Presente
DEGLI ESPOSTI FEDERICA	Presente
SCARDOVI ANGELA	Presente
DAMIANI ROBERTO	Presente
PRATI ANTONELLO	Presente
PADOVANI GABRIELE	Presente
FANTINELLI STEFANO	Presente
TAVAZZANI GIANFRANCO	Presente
BERTI JACOPO	Presente
BOSI MASSIMO	Presente
PALLI ANDREA	Presente
MENGOZZI MARILENA	Presente

CAVINA PAOLO	Presente
PENAZZI MASSIMILIANO	Presente
NECKI EDWARD JAN	Presente
CERICOLA TIZIANO	Assente
MARETTI STEFANO	Presente

E' presente il Sindaco, dr. Giovanni MALPEZZI.

PRESENTI N. 23

ASSENTI N. 2

La seduta si è protratta oltre le ore 24.00 del 18 dicembre 2017 e si è protratta fino alle ore 02.35 del 19 dicembre 2017. La presente deliberazione è stata votata il 19 dicembre 2017.

Presiede il Presidente del Consiglio comunale, dr.ssa Maria Chiara CAMPODONI.

Assiste alla seduta il Segretario generale, dr.ssa Roberta FIORINI.

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è aperta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Vengono designati scrutatori i Consiglieri:

CELOTTI PAOLA
PALLI ANDREA
ZICCARDI FRANCESCO

Il PRESIDENTE sottopone per l'approvazione quanto segue:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Normativa:

- Decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 06.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i;
- Legge Regionale n. 15 del 30.07.2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*" come modificata dalla Legge Regionale n. 28 del 20.12.2013 (Legge finanziaria per l'anno 2014) e dalla Legge Regionale n. 12 del 23.06.2017 (Legge di riordino della disciplina edilizia);
- Intesa siglata in sede di Conferenza unificata tra il governo, le regioni e le autonomie locali del 20 ottobre 2016, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- Atto regionale di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia assunto con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010 e aggiornato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 994 del 7 luglio 2014;
- Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della Legge Regionale n. 15/2013, di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017.

Precedenti:

- Atto di Consiglio Comunale Prot. 4.470 del 30.01.2014 avente per oggetto: "*Recepimento delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'allegato A della D.A.L. n. 279 del 04/02/2010 e specificazioni per la loro applicazione, ai sensi dell'art. 57 della L.R. 15/2013*";

- Atto di Consiglio Comunale n. 134 del 12.05.2014 avente per oggetto: "*L.R. 15/2013, art. 57, comma 4 – Approvazione dei parametri per l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate dal PRG vigente e quelle previste dalla D.A.L. regionale n. 279/2010. Indirizzi*";
- Atto di Consiglio dell'Unione n. 22 del 15.05.2014 avente per oggetto: "*L.R. 15/2013, art. 57, comma 4 – Approvazione dei parametri per l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate dal PRG vigente del Comune di Faenza e quelle previste dalla D.A.L. regionale n. 279/2010*".
- Convenzione Rep. n. 340/2015 del 28.12.2015 "*Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione Rep. n. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale*" con il quale viene completato il trasferimento della funzione all'URF, comprensiva della gestione dei piani urbanistici attuativi;
- Atto C. URF. n. 11 del 31.03.2015 avente per oggetto: "*Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Faenza (RUE). Controdeduzione delle osservazioni e approvazione*";

Motivo del provvedimento:

Con l'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della Legge Regionale n. 15/2013, di cui alla deliberazione n. 922 del 28.06.2017, la Regione ha disciplinato, tra le altre cose, il recepimento da parte dei Comuni, dei seguenti strumenti normativi, previsti dagli accordi in sede di Conferenza unificata tra il governo, le regioni e le autonomie locali del 20 ottobre 2016:

1. l'aggiornamento delle definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato II all'Atto di coordinamento tecnico regionale, le quali sostituiscono ed integrano le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia già assunte con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 279 del 4 febbraio 2010, e i relativi successivi aggiornamenti;
2. lo schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'allegato I dell'Atto di coordinamento tecnico regionale stesso.

1. APPLICAZIONE DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU)

La Regione Emilia Romagna, fin dal 2010, con la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279, aveva inteso uniformare le definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia al fine di assicurare lo sviluppo coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica, anche allo scopo di definire un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale. Ciò al fine di superare la situazione di disomogeneità che caratterizzava la regolamentazione urbanistica-edilizia nei comuni della Regione, per quanto concerneva la definizione delle nozioni e dei parametri tecnici utilizzati nella disciplina del territorio e delle trasformazioni ammissibili, nella gestione abilitativa dell'attività edilizia ed altri aspetti ad essa collegati.

Il Comune di Faenza ha recepito le definizioni tecniche uniformi di cui alla D.A.L. 279/2010 con l'Atto CC prot. n. 4.470 del 30.01.2014: in tale delibera è stato definito in dettaglio, tra le altre cose, l'ambito di applicazione delle nuove definizioni in relazione alla data di presentazione delle pratiche edilizie.

Se da un lato l'applicazione delle nuove definizioni perseguiva la tanto auspicata uniformità del linguaggio tecnico a livello regionale, dall'altro, all'indomani del loro recepimento, si è prodotto un brusco impatto sulle norme dei singoli PRG e RUE comunali, dove decenni di autonoma regolamentazione avevano prodotto definizioni e metodi di calcolo dei parametri urbanistici estremamente diversificati.

Non sfuggiva a tali effetti il Comune di Faenza, dove l'applicazione delle nuove definizioni rischiava di alterare il calcolo delle quantità edificabili nelle varie zone del PRG.

Il problema è stato considerato dalla stessa LR 15/2013, che all'art. 57 comma 4, "per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti" prevedeva la possibilità per i Comuni di approvare *"con deliberazione del Consiglio comunale, coefficienti e altri parametri che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale"* dal momento che il fine della Legge Regionale non è l'alterazione delle possibilità edificatorie dei Piani Regolatori Comunali, ma unicamente l'uniformazione delle definizioni tecniche in materia urbanistica ed edilizia.

Con l'atto di Consiglio dell'Unione n. 22 del 15.05.2014, è stata data attuazione a Faenza al sopra richiamato comma 4 dell'art. 57 della LR 15/2013, introducendo i necessari parametri correttivi per assicurare l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal Piano Regolatore e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale sulle definizioni uniformi per l'urbanistica e l'edilizia.

Attualmente l'Intesa di conferenza Unificata Stato-Regioni-Autonomie locali del 20 ottobre 2016 ha, tra le altre cose, esteso a livello nazionale la logica delle definizioni tecniche uniformi in ambito urbanistico ed edilizio, individuando nell'Allegato 1.A una serie di definizioni coincidenti in larga parte con quelle a suo tempo formulate dalla Regione Emilia Romagna con la D.A.L. 279/2010.

Con l'Atto di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017, la Regione Emilia Romagna ha recepito, tra le altre cose, le definizioni tecniche uniformi (DTU) statali. In tale Atto sono contrassegnate con asterisco (*) le DTU introdotte o modificate rispetto a quelle previgenti in Regione.

Lo stesso Atto di coordinamento regionale di cui alla deliberazione n. 922/2017, dispone che i Comuni, entro 180 giorni dall'entrata in vigore dell'Atto stesso, recepiscano le nuove DTU, potendo a tale fine adeguare *"alle nuove DTU, contrassegnate da asterisco, gli atti con i quali curarono il recepimento delle precedenti definizioni tecniche uniformi regionali, a norma dell'art. 57, comma 4, LR 15/2013. Decorso inutilmente il termine di 180 giorni, anche le nuove DTU contrassegnate da asterisco troverebbero diretta applicazione, prevalendo su quelle con esse incompatibili [...]"*

e ancora:

"Qualora l'adeguamento alle nuove DTU, contrassegnate da asterisco, comporti la variazione delle capacità edificatorie previste dal piano urbanistico o dal regolamento edilizio, il Comune provvede, entro lo stesso termine di 180 giorni di cui al comma 3, con deliberazione di Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 12, comma 2, e dell'art. 57, comma 4, LR 15/2013, ad approvare coefficienti e altri parametri idonei ad assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dallo strumento prima e dopo l'adeguamento."

Attualmente la strumentazione urbanistica vigente nel territorio del Comune di Faenza, incidente direttamente sull'applicazione di indici e parametri edilizi, è

costituita da:

- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Atto C. URF n. 11 del 31.03.2015: le relative Norme di attuazione (NdA) contengono parametri urbanistici ed edilizi la cui definizione è adeguata alla D.A.L. Regionale 279/2010;
- Piano Regolatore Generale '96 (PRG '96), il cui apparato normativo continua ad essere applicato in taluni casi previsti dal RUE, ad esempio nelle "Aree oggetto di strumenti attuativi" di cui al comma 3 dell'art. 11 [*Aree urbane a disciplina specifica*] delle NdA. In tali casi, le Norme di Attuazione del PRG '96 definiscono parametri urbanistici ed edilizi che vanno applicati tenendo conto dei parametri correttivi introdotti con l'Atto di Consiglio dell'Unione n. 22 del 15.05.2014;

In entrambe le casistiche, l'applicazione delle nuove DTU, che scatterebbe automaticamente dal prossimo anno, comporterebbe la variazione delle capacità edificatorie previste dalla pianificazione urbanistica vigente e di fatto ne renderebbe inapplicabile parte della normativa.

A titolo di esempio:

- ad oggi vige nel RUE la definizione di "Superficie utile lorda" (Sul) indicata nella D.A.L. 279/2010, vale a dire *"Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne"*;
- vige inoltre, per i casi in cui è ancora applicabile la disciplina normativa del vecchio PRG '96, la definizione di Sul data dalla D.A.L. 279/2010, con le seguenti norme di raccordo contenute nell'Atto di Consiglio dell'Unione n. 22 del 15.05.2014, che assicurano l'invarianza della capacità edificatoria espressa dal Piano Regolatore:
" possibilità di aumentare la Sul per:
 - *porticati e tettoie fino al 30% della Sq;*
 - *logge e balconi fino alla profondità di m. 2,50;*
 - *locali strettamente indispensabili all'installazione di impianti tecnologici;*
 - *pensiline;*
 - *muri divisorii di unità immobiliari per le parti comprese tra i 20 e i 30 cm;*
 - *sottotetti per la parte con altezza inferiore a 1,80 m;*
 - *nelle nuove costruzioni, il 35% della superficie necessaria per realizzare, al piano terra degli edifici con parti comuni, spazi di circolazione larghi in qualunque punto almeno 2 m;*
 - *nelle nuove costruzioni, la superficie necessaria per realizzare spazi di circolazione larghi in qualunque punto almeno 2 m, al piano terra degli edifici con parti comuni progettati secondo le regole della bioedilizia;*
 - *le serre solari di cui al successivo punto 2;*
 - *nelle zone agricole:*
il seminterrato, limitatamente alle costruzioni esistenti al 31.12.95;
i sottotetti, indipendentemente dall'altezza interna, alle seguenti condizioni:
 - a) il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;*
 - b) i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati nelle categorie S2 punto c) o s3 punto b) del vigente Regolamento Edilizio;*
 - c) per le costruzioni non esistenti al 31.12.95 le falde di copertura dovranno essere di tipo tradizionale, prive di salti di quota, con pendenza compresa tra il 30% e il 35% ovvero conformata alle pendenze delle coperture di tipo tradizionale già esistenti; inoltre il piano di posa delle coperture dovrà partire -lungo i lati a gronda costante- ad una altezza massima di 30 cm, rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio";*
- le nuove DTU non prevedono più, tra i parametri urbanistici-edilizi, la "Superficie

utile lorda" (Sul), bensì altri parametri di superficie, quali la "Superficie totale" (ST), definita come "Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio" e la "Superficie lorda" (SL), definita come "Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie";

E' evidente ad esempio che, rispetto ad una definizione di Sul attualmente in vigore, che esclude la superficie dei piani interrati ma comprende le superfici accessorie, le nuove DTU non solo non prevedono più il parametro Sul, ma i parametri più simili o comprendono la superficie dei piani interrati (vedi definizione di ST) o escludono le superfici accessorie (vedi definizione di SL).

Si impone pertanto, al fine di assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dallo strumento, una ricognizione di tutti i parametri che non trovano più una loro equivalente definizione nel nuovo Atto regionale di coordinamento tecnico di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017, distinguendo il caso di applicazione del RUE e i casi residui in cui si debbano ancora applicare le norme del PRG '96 per il contenuto tecnico del quale si rimanda all'allegato: "Allegato I" unito al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale.

Stante il fine del presente provvedimento, l'ambito interpretativo dei parametri di raccordo in oggetto deve essere inteso nel senso di assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dagli strumenti edificatori vigenti prima e dopo l'adeguamento alle nuove DTU.

Si ritiene inoltre che i parametri correttivi di cui al presente atto siano da applicarsi alle pratiche edilizie presentate dopo l'approvazione da parte dell'URF.

2. RECEPIMENTO DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO-TIPO

In base a quanto disposto all'art. 2 dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017, i Comuni conformano in via transitoria il proprio regolamento urbanistico edilizio (RUE) alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello schema di regolamento edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale stesso, in coerenza ai contenuti dell'intesa siglata in Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies, DPR 380/2001.

L'Atto regionale 922/2017 dispone inoltre che i Comuni provvedano alla conformazione del regolamento edilizio entro 180 giorni dall'entrata in vigore dell'Atto regionale stesso.

La conformazione del regolamento edilizio può avvenire, in via provvisoria, in attesa della compiuta riorganizzazione dei contenuti del regolamento edilizio da realizzare nell'ambito dell'adozione dei prossimi strumenti urbanistici previsti dalla nuova legge urbanistica regionale, attraverso l'integrazione, in testa all'attuale regolamento edilizio, di una Tavola di corrispondenza che riproduca l'indice generale del regolamento edilizio-tipo, di cui all'Allegato I, e riporti, per ognuna delle Parti, dei Titoli e dei Capi previsti dal medesimo schema, l'indicazione delle corrispondenti sezioni e articoli e delle relative pagine dell'attuale regolamento edilizio.

Lo stesso atto regionale 922/2017 prevede che l'adeguamento dell'attuale regolamento edilizio (RUE, nel caso di Faenza), avvenga attraverso una deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 12, comma 2, della Legge Regionale n. 15/2013.

Si provvede pertanto con il presente atto ad approvare la Tavola di corrispondenza contenuta nell'allegato: "Allegato II – Tavola di corrispondenza tra l'indice generale del regolamento edilizio-tipo di cui all'intesa siglata in Conferenza unificata il

Insieme per Cambiare
La Tua Faenza

Voti contrari	n. 3	Lega Nord-Faenza (cons. Berti, Fantinelli e Padovani)
Astenuti	n. 5	Movimento 5 Stelle L'Altra Faenza Lega Nord-Faenza (cons. Tavazzani)

delibera

- 1) **di esprimere** l'indirizzo favorevole verso l'URF, relativamente al territorio comunale di Faenza, in ordine a:
 - approvare l'aggiornamento delle definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui all' Allegato II dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della Legge Regionale n. 15/2013, di cui alla deliberazione n. 922 del 28.06.2017, nelle risultanze di cui all'"**Allegato I**" unito al presente atto quale sua parte sostanziale;
 - disporre che, stante il fine del presente provvedimento, l'ambito interpretativo dei parametri individuati nell'"**Allegato I**" deve essere inteso nel senso di assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse prima e dopo l'adeguamento alle nuove DTU;
 - disporre che i parametri individuati nell'"**Allegato I**" si applicano alle pratiche edilizie presentate dopo l'approvazione del presente Atto da parte del Consiglio dell'URF;
- 2) **di esprimere** l'indirizzo favorevole verso l'URF, relativamente al territorio comunale di Faenza, in ordine a:
 - conformare il RUE al regolamento edilizio -tipo, in via provvisoria, in attesa della compiuta riorganizzazione dei contenuti del regolamento edilizio da realizzare nell'ambito dell'adozione dei prossimi strumenti urbanistici previsti dalla nuova legge urbanistica regionale, attraverso la "*Tavola di corrispondenza tra l'indice generale del regolamento edilizio-tipo di cui all'intesa siglata in Conferenza unificata il 20.10.2016 e l'indice degli elaborati normativi (Tav. P.2 e Tav. P.5) del RUE del Comune di Faenza*" di cui all'"**Allegato II**" unito al presente atto quale sua parte sostanziale;
- 3) **dare atto che** il provvedimento non necessita di copertura finanziaria ed eventuali riflessi indiretti di natura economico-finanziaria possono eventualmente derivare dalla natura programmatica-urbanistica dell'atto;
- 4) **dare atto che** il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "amministrazione trasparente" del sito internet dell'ente, ai sensi dell'art. 39 del DLgs 14.03.2013, n. 33.

Il Presidente chiede l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, con votazione palese, che ottiene la seguente maggioranza:

Consiglieri presenti n. 22 + Sindaco; Votanti n. 23

Voti favorevoli	n. 15	Sindaco Partito Democratico Art. 1 – Movimento Democratico Progressista Insieme per Cambiare La Tua Faenza
Voti contrari	n. 3	Lega Nord-Faenza (cons. Berti, Fantinelli e Padovani)
Astenuti	n. 5	Movimento 5 Stelle L'Altra Faenza Lega Nord-Faenza (cons. Tavazzani)

Il Consiglio comunale delibera di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Dlgs. 267 del 18/08/2000, per l'urgenza a provvedere.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
CAMPODONI MARIA CHIARA

IL SEGRETARIO GENERALE
FIORINI ROBERTA

OGGETTO: FAENZA – ADEGUAMENTO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) E RECEPIMENTO DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO N. 922/2017. INDIRIZZI.

"Allegato A"

Con l'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della Legge Regionale n. 15/2013, di cui alla deliberazione n. 922 del 28/06/2017, la Regione ha disciplinato, tra le altre cose, l'aggiornamento delle definizioni tecniche uniformi di cui all' Allegato II all'Atto di coordinamento tecnico regionale, le quali sostituiscono ed integrano le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia già assunte con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 279 del 4 febbraio 2010, e i relativi successivi aggiornamenti.

La Regione Emilia Romagna, fin dal 2010, con la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279, aveva inteso uniformare le definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia al fine di assicurare lo sviluppo coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica, anche allo scopo di definire un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale. Ciò al fine di superare la situazione di disomogeneità che caratterizzava la regolamentazione urbanistica-edilizia nei comuni della Regione, per quanto concerneva la definizione delle nozioni e dei parametri tecnici utilizzati nella disciplina del territorio e delle trasformazioni ammissibili, nella gestione abilitativa dell'attività edilizia ed altri aspetti ad essa collegati.

Il Comune di Faenza ha recepito le definizioni tecniche uniformi di cui alla D.A.L. 279/2010 con l'Atto C.C. Prot. 4.470 del 30.01.2014: in tale delibera è stato definito in dettaglio, tra le altre cose, l'ambito di applicazione delle nuove definizioni in relazione alla data di presentazione delle pratiche edilizie.

Se da un lato l'applicazione delle nuove definizioni perseguiva la tanto auspicata uniformità del linguaggio tecnico a livello regionale, dall'altro, all'indomani del loro recepimento, si è prodotto un brusco impatto sulle norme dei singoli piani regolatori e rue comunali, dove decenni di autonoma regolamentazione avevano prodotto definizioni e metodi di calcolo dei parametri urbanistici estremamente diversificati.

Non sfuggiva a tali effetti il Comune di Faenza, dove l'applicazione delle nuove definizioni rischiava di alterare il calcolo delle quantità edificabili nelle varie zone del PRG.

Il problema è stato considerato dalla stessa LR 15/2013, che all'art. 57 comma 4, "per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti" prevedeva la possibilità per i Comuni di approvare "*con deliberazione del Consiglio comunale, coefficienti e altri parametri che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale*" dal momento che il fine della legge regionale non è l'alterazione delle possibilità edificatorie dei piani regolatori comunali, ma unicamente l'uniformazione delle definizioni tecniche in materia urbanistica ed edilizia.

Con l'atto di Consiglio dell'Unione n. 22 del 15.05.2014, è stata data attuazione a Faenza al sopra richiamato comma 4 dell'art. 57 della LR 15/2013, introducendo i necessari parametri correttivi per assicurare l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal Piano regolatore e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale sulle definizioni uniformi per l'urbanistica e l'edilizia.

Attualmente l'Intesa di conferenza Unificata Stato-Regioni-Autonomie locali del 20 ottobre 2016 ha, tra le altre cose, esteso a livello nazionale la logica delle definizioni tecniche uniformi in ambito urbanistico ed edilizio, individuando nell'Allegato 1.A una serie di definizioni coincidenti in larga parte con quelle a suo tempo formulate dalla Regione Emilia Romagna con la D.A.L. 279/2010.

Con l'Atto di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017, la Regione Emilia Romagna ha recepito, tra le altre cose, le definizioni tecniche uniformi (DTU) statali. In tale Atto sono contrassegnate con asterisco (*) le DTU introdotte o modificate rispetto a quelle previgenti in Regione.

Lo stesso Atto di coordinamento regionale di cui alla deliberazione n. 922 del 28.06.2017, dispone che i Comuni, entro 180 giorni dall'entrata in vigore dell'Atto stesso, recepiscano le nuove DTU, potendo a tale fine adeguare *"alle nuove DTU, contrassegnate da asterisco, gli atti con i quali curarono il recepimento delle precedenti definizioni tecniche uniformi regionali, a norma dell'art. 57, comma 4, LR 15/2013. Decorso inutilmente il termine di 180 giorni, anche le nuove DTU contrassegnate da asterisco troverebbero diretta applicazione, prevalendo su quelle con esse incompatibili [...]"*

e ancora:

"Qualora l'adeguamento alle nuove DTU, contrassegnate da asterisco, comporti la variazione delle capacità edificatorie previste dal piano urbanistico o dal regolamento edilizio, il Comune provvede, entro lo stesso termine di 180 giorni di cui al comma 3, con deliberazione di Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 12, comma 2, e dell'art. 57, comma 4, LR 15/2013, ad approvare coefficienti e altri parametri idonei ad assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dallo strumento prima e dopo l'adeguamento."

Attualmente la strumentazione urbanistica vigente nel territorio del Comune di Faenza, incidente direttamente sull'applicazione di indici e parametri edilizi, è costituita da:

- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Atto C. URF. n. 11 del 31.03.2015: le relative Norme di attuazione (NdA) contengono parametri urbanistici ed edilizi la cui definizione è adeguata alla D.A.L. Regionale 279/2010;
- Piano Regolatore '96 (PRG '96), il cui apparato normativo continua ad essere applicato in taluni casi previsti dal RUE, ad esempio nelle *"Aree oggetto di strumenti attuativi"* di cui al comma 3 dell'art. 11 [*Aree urbane a disciplina specifica*] o negli *"Ambiti sottoposti a POC"* di cui al comma 5 dell'art. 32 [*Norme finali e transitorie*] delle NdA. In tali casi, quali i progetti unitari convenzionati nell'ambito di strumenti attuativi, le Norme di Attuazione del PRG96 definiscono parametri urbanistici ed edilizi che vanno applicati tenendo conto anche dei parametri correttivi introdotti con l'Atto di Consiglio dell'Unione n. 22 del 15.05.2014.

In entrambe le casistiche, l'applicazione delle nuove DTU, che scatterebbe automaticamente dal prossimo anno, comporterebbe la variazione delle capacità edificatorie previste dalla pianificazione urbanistica vigente e di fatto ne renderebbe inapplicabile parte della normativa.

A titolo di esempio:

- ad oggi vige nel RUE la definizione di "Superficie utile lorda" (Sul) indicata nella D.A.L. 279/2010, vale a dire *"Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e*

seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne";

- vige inoltre, per i casi in cui è ancora applicabile la disciplina normativa del vecchio PRG '96, la definizione di Sul data dalla D.A.L. 279/2010, con le seguenti norme di raccordo contenute nell'Atto di Consiglio dell'Unione n. 22 del 15.05.2014 , che assicurano l'invarianza della capacità edificatoria espressa dal Piano Regolatore:

" possibilità di aumentare la Sul per:

- porticati e tettoie fino al 30% della Sq;*
- logge e balconi fino alla profondità di m. 2,50;*
- locali strettamente indispensabili all'installazione di impianti tecnologici;*
- pensiline;*
- muri divisorii di unità immobiliari per le parti comprese tra i 20 e i 30 cm;*
- sottotetti per la parte con altezza inferiore a 1,80 m;*
- nelle nuove costruzioni, il 35% della superficie necessaria per realizzare, al piano terra degli edifici con parti comuni, spazi di circolazione larghi in qualunque punto almeno 2 m;*
- nelle nuove costruzioni, la superficie necessaria per realizzare spazi di circolazione larghi in qualunque punto almeno 2 m, al piano terra degli edifici con parti comuni progettati secondo le regole della bioedilizia;*
- le serre solari di cui al successivo punto 2;*
- nelle zone agricole:*
 - il seminterrato, limitatamente alle costruzioni esistenti al 31.12.95;*
 - i sottotetti, indipendentemente dall'altezza interna, alle seguenti condizioni:*
 - a) il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;*
 - b) i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati nelle categorie S2 punto c) o s3 punto b) del vigente Regolamento Edilizio;*
 - c) per le costruzioni non esistenti al 31.12.95 le falde di copertura dovranno essere di tipo tradizionale, prive di salti di quota, con pendenza compresa tra il 30% e il 35% ovvero conformata alle pendenze delle coperture di tipo tradizionale già esistenti; inoltre il piano di posa delle coperture dovrà partire -lungo i lati a gronda costante- ad una altezza massima di 30 cm, rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio";*

- le nuove DTU non prevedono più, tra i parametri urbanistici-edilizi, la "Superficie utile lorda" (Sul), bensì altri parametri di superficie, quali la "Superficie totale" (ST), definita come "Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra , seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio" e la "Superficie lorda" (SL), definita come "Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie"

- E' evidente ad esempio che, rispetto ad una definizione di Sul attualmente in vigore, che esclude la superficie dei piani interrati ma comprende le superfici accessorie, le nuove DTU non solo non prevedono più il parametro Sul, ma i parametri più simili o comprendono la superficie dei piani interrati (vedi definizione di ST) o escludono le superfici accessorie (vedi definizione di SL).

Si impone pertanto, al fine di assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dallo strumento, una ricognizione di tutti i parametri che non trovano più una loro equivalente definizione nel nuovo Atto regionale di coordinamento tecnico di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28.06.2017, distinguendo il caso di applicazione del RUE e i casi residui in cui si debbano ancora applicare le norme del PRG '96.

Stante il fine del presente provvedimento, l'ambito interpretativo dei parametri di raccordo in oggetto deve essere inteso nel senso di assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dagli strumenti edificatori vigenti prima e dopo l'adeguamento alle nuove DTU.

Per quanto riguarda l'applicazione delle definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel RUE vigente, si specificano i seguenti parametri di raccordo:

Superficie utile lorda

Per Sul, laddove indicata nel RUE, si intende la ST di cui alle DTU (comprese le tettoie) ad esclusione di piani interrati, balconi, terrazze scoperte, spazi con altezza inferiore a 1,80 m, volumi o vani tecnici, scale di sicurezza esterne, pensiline.

Superficie utile

Per Su si intende la SU di cui alle DTU potendo aggiungere le superfici di logge, balconi e scale interne.

Volume

Ai volumi realizzabili in applicazione del RUE, da intendersi come volumi totali (VT) di cui alle DTU, possono sempre aggiungersi quelli determinati da eventuali parti interrate; tali parti dovranno essere escluse nel computo dei volumi esistenti.

Altezza del fronte ed altezza massima

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

Per quanto riguarda l'applicazione delle definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel PRG '96, laddove richiamate nel RUE vigente, occorre continuare a tenere conto, oltre ai parametri correttivi sopra riportati, anche di quelli indicati nell'Atto di Consiglio dell'Unione n. 22 del 15.05.2014, con la precisazione che:

- con riferimento ai parametri correttivi della Sul, il punto b) "*i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati nelle categorie S2 punto c) o S3 punto b) del vigente Regolamento Edilizio*" deve intendersi ora riferito al comma 2 "*locali per attività secondarie o per servizi*" dell'art. 72 [Classificazione dei locali] della Tav. P.5 del RUE.

OGGETTO: FAENZA – ADEGUAMENTO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) E RECEPIMENTO DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO N. 922/2017. INDIRIZZI

"Allegato B"

Tavola di corrispondenza tra l'indice generale del regolamento edilizio-tipo di cui all'intesa siglata in Conferenza unificata il 20.10.2016 e l'indice degli elaborati normativi (Tav. P.2 e Tav. P.5) del RUE del Comune di Faenza.

N.B: Nella sottostante tabella ad ogni articolo di Regolamento edilizio tipo sono associati gli articoli della Tav. P.2 e della Tav. P.5 nell'ambito dei quali sono trattati gli argomenti in oggetto.

Regolamento edilizio-tipo	Tav. P.2 Norme di attuazione	Tav. P.5 Attività edilizia e procedimenti
<p>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA</p>	<p>art. 2 Definizione e specificazione di parametri; art. 32 Norme finali e transitorie; art. 3 Usi del territorio; art. 4 Tipi di intervento; art. 5 Centro storico; art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico; art. 12 Disposizioni comuni; art. 14 Aree di valore naturale e ambientale; art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico; art. 16 Ambiti agricoli periurbani; art. 22 Natura e paesaggio; art. 23 Storia e archeologia; art. 24 Sicurezza del territorio; art. 25 Impianti e infrastrutture;</p>	<p><u>Parte I - Disciplina generale</u> <u>TITOLO I - Titoli abilitativi e procedure:</u> art. 1 Titoli abilitativi edilizi; art. 2 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA); art. 3 Segnalazione Certificata di Inizio Attività con inizio dei lavori differito (SCIA Differita); art. 4 Permesso di Costruire (PdC); art. 5 Procedura del Permesso di Costruire; art. 6 Permesso di Costruire in deroga; art. 8 Interventi non soggetti a titolo abilitativo edilizio; art. 9 Autorizzazione amministrativa e Procedura semplificata per piccoli interventi; art. 10 Progetti Unitari; art. 11 Procedura di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata; art. 12 Procedura di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica; art. 13 Procedura di approvazione dello Schema di Inquadramento Operativo (SIO) di iniziativa privata;</p> <p><u>Parte II - sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO I - Accessibilità</u> art. 23 Finalità; art. 24 Adeguamento dei locali aperti al pubblico; art. 25 Precisazioni sull'installazione dell'ascensore;</p> <p><u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO II - Caratteristiche dei locali per funzioni residenziali</u> art. 72 Classificazione dei locali; art. 73 Caratteristiche dei locali di abitazione; art. 74 Requisiti di sicurezza contro le cadute e di resistenza ad urti e sfondamento;</p>
<p>PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA</p>		
<p>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</p>		
<p>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi</p>		
<p>1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;</p>	<p>---</p>	<p><u>Parte I - Disciplina generale</u> <u>TITOLO II - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio</u> art. 14 Definizione e compiti; art. 15 Composizione e nomina; art. 16 Funzionamento; art. 17 Documento guida;</p>

2. le modalita di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;	---	---
3. Le modalita di coordinamento con il SUAP.	---	---
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi		
1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;	---	---
2. certificato di destinazione urbanistica;	---	---
3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;	---	---
4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilita;	---	---
5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;	---	<i>Parte I - Disciplina generale</i> <i>TITOLO III - Disciplina del Contributo di costruzione</i> art. 18 Condizioni generali; art. 19 Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione; art. 20 Quota di contributo commisurato al costo di costruzione; art. 21 Riduzione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione in centro urbano; art. 22 Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di edilizia abitativa convenzionata;
6. Pareri preventivi;	---	<i>Parte I - Disciplina generale</i> <i>TITOLO I - Titoli abilitativi e procedure:</i> art. 7 Valutazione preventiva;
7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;	---	<i>Parte III - Disciplina particolare</i> <i>TITOLO I - Opere edilizie: norme in materia di decoro e inserimento ambientale</i> art. 71 Decoro generale;
8. modalita e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;	---	---
9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;	---	---
10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.	---	---
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI		
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori		
1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.;	---	<i>Parte I - Disciplina generale</i> <i>TITOLO I - Titoli abilitativi e procedure:</i> art. 5 Procedura del Permesso di Costruire;
2. comunicazioni di fine lavori;	---	---
3. occupazione di suolo pubblico;	---	---
4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.	---	---
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori		
1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;	---	---
2. punti fissi di linea e di livello;	---	---
3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;	---	---
4. cartelli di cantiere;	---	---
5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;	---	---
6. misure di cantiere e eventuali tolleranze;	---	---
7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione	---	---

dell'opera;		
8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;	<i>TITOLO VI - Condizioni per le attività di trasformazione</i> art. 23 Storia e archeologia;	---
9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.	---	---
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.		
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio		
1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;	<i>TITOLO IV - Disciplina del territorio rurale:</i> art. 12 Disposizioni comuni;	<i>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</i> <i>TITOLO VII - Premialità (rif. art. 28.1 delle NdA)</i> art. 59 Utilizzo dei fienili e dei "casoni" di valore per funzioni diverse da quelle di servizio; <i>Parte III - Disciplina particolare</i> <i>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari:</i> art. 75/4 Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato (rif. art. 7.3 delle NdA); art. 75/5 Modalità per la chiusura di tettoie e balconi esistenti (rif. art. 7.3 delle NdA); art. 75/6 Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale (rif. art. 12.2 delle NdA) e "case sull'albero" per gli agriturismi (rif. art. 13.3 delle NdA); art. 75/7 Dimensionamento degli spazi di servizio negli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola (rif. art. 12.5 delle NdA); art. 75/13 Tipologie insediative negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale (rif. art. 23.2 delle NdA);
2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;	<i>TITOLO VII - Obiettivi di qualità</i> art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano; art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale;	<i>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</i> <i>TITOLO II - Energia</i> art. 26 Richiami normativi; art. 27 Requisiti in materia di ottimizzazione energetica; art. 28 Consumi energetici massimi negli edifici (rif. art. 26.3 lettera d. delle NdA); art. 29 Precisazioni in materia di fonti energetiche rinnovabili (FER); art. 30 Condizioni e sistemi alternativi/compensativi per la produzione di energia da FER negli edifici; art. 31 Bonus volumetrico; art. 32 Coibentazione negli edifici esistenti (rif. art. 2.2 delle NdA); art. 33 Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti ad energia solare; art. 34 Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica; <i>TITOLO III - Bioedilizia e qualità ambientale</i> art. 35 Aspetti generali; art. 36 Bioedilizia nelle tipologie prevalentemente residenziali e uffici; art. 37 Bioedilizia nelle tipologie specialistiche a destinazione produttiva/mista; <i>TITOLO IV - Risorsa acqua</i> art. 38 Generalità; art. 39 Trattenimento acqua: laminazione (rif. art. 26.2 lettera a. delle NdA); art. 40 Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo (rif. art. 26.3 lettera a. delle NdA); art. 41 Riutilizzo dell'acqua piovana per usi non pregiati (rif. art. 26.3 lettera c. delle NdA); art. 42 Dispositivi per la riduzione del consumo

		<p>art. 43 di acqua negli edifici residenziali ed uffici; Divieto di tombinare i fossi;</p> <p><u>TITOLO VI - Sicurezza del territorio</u></p> <p>art. 46 Elementi conoscitivi minimi in materia sismica in centro storico (rif. art. 5.6 delle NdA);</p> <p>art. 47 Adempimenti in aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda (rif. art. 24.5 delle NdA);</p> <p>art. 48 Adempimenti in materia di funzionalità del sistema di depurazione delle acque reflue (rif. art. 24.6 delle NdA);</p> <p>art. 49 Adempimenti in materia di rischio da allagamento in ambienti interrati (rif. art. 24.7 delle NdA);</p> <p>art. 50 Elementi conoscitivi minimi in materia di sicurezza idrogeologica in territorio rurale (rif. art. 27 delle NdA);</p>
3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;	<p><u>Titolo III - Disciplina del centro urbano</u></p> <p>art. 5 Centro storico;</p> <p>art. 7 Ambito residenziale misto consolidato;</p> <p>art. 8 Ambito produttivo specializzato;</p> <p>art. 9 Ambito produttivo misto;</p> <p>art. 10 Ambito misto di riqualificazione.</p> <p><u>Titolo IV - Disciplina del territorio rurale</u></p> <p>art. 12. Disposizioni comuni;</p>	<p><u>Parte III - Disciplina particolare</u></p> <p><u>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari:</u></p> <p>art. 75/4 Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato (rif. art. 7.3 delle NdA);</p> <p>art. 75/6 Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale (rif. art. 12.2 delle NdA) e "case sull'albero" per gli agriturismi (rif. art. 13.3 della NdA);</p>
4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;	<p><u>Titolo VIII - Incentivi e compensazioni</u></p> <p>art. 28 Disciplina generale;</p> <p>art. 29 Incentivi;</p> <p>art. 30 Compensazioni;</p>	<p><u>TITOLO III - Disciplina del contributo di costruzione</u></p> <p>art. 21 Riduzione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione in centro urbano;</p> <p><u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u></p> <p><u>TITOLO II - Energia</u></p> <p>art. 31 Bonus volumetrico;</p> <p><u>TITOLO VII - Premialità (rif. art. 28.1 delle NdA)</u></p> <p>art. 51 Aspetti generali;</p> <p>art. 52 Bioefficienza energetica;</p> <p>art. 53 Sicurezza sismica;</p> <p>art. 54 Recupero dell'acqua piovana;</p> <p>art. 55 Installazione di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli;</p> <p>art. 56 Mutamenti di destinazione d'uso in centro urbano;</p> <p>art. 57 Tetti giardino;</p> <p>art. 58 Volumi vetriati sui lastrici solari;</p> <p>art. 59 Utilizzo dei fienili e dei "casoni" di valore per funzioni diverse da quelle di servizio;</p> <p>art. 60 Sconto sui diritti di segreteria per qualificati interventi di ceramica contemporanea;</p> <p><u>Parte III - Disciplina particolare</u></p> <p><u>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari:</u></p> <p>art. 75/3 Agevolazioni per i cambi di destinazione d'uso (rif. art. 3.2 delle NdA);</p>
5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;	---	---
6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;	---	<p><u>Parte III - Disciplina particolare</u></p> <p><u>TITOLO II - Caratteristiche dei locali per funzioni residenziali.</u></p> <p>art. 72 Classificazione dei locali;</p> <p>art. 73 Caratteristiche dei locali di abitazione;</p> <p>art. 74 Requisiti di sicurezza contro le cadute e di resistenza ad urti e sfondamento;</p>
7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");	---	---

8. prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.	---	---
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico		
1. strade;	<u>Titolo V - Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali</u> art. 18 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;	---
2. portici;	---	---
3. piste ciclabili;	<u>Titolo V - Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali</u> art. 18 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;	---
4. aree per parcheggio;	<u>Titolo V - Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali</u> art. 18 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; art. 19 Attrezzature e spazi collettivi; <u>Titolo VII -- Obiettivi di qualità</u> art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano;	<u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO III -Specificazioni e prescrizioni particolari:</u> art. 75/1 Calcolo del parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 26.2 lettera d. delle NdA);
5. piazze e aree pedonalizzate;	---	---
6. passaggi pedonali e marciapiedi;	<u>Titolo V - Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali</u> art. 18 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;	---
7. passi carrai ed uscite per autorimesse;	---	---
8. chioschi/dehors su suolo pubblico;	---	---
9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;	<u>Titolo III - Disciplina del centro urbano</u> art. 7 Ambito residenziale misto consolidato;	---
10. recinzioni;	<u>Titolo VII -- Obiettivi di qualità</u> art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale;	---
11. numerazione civica.	---	<u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO I - Opere edilizie: norme in materia di decoro e inserimento ambientale</u> art. 64 Targhe professionali e piastrelle della numerazione civica;
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente		
1. aree verdi;	<u>Titolo VII - Obiettivi di qualità</u> art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano;	---
2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;	<u>Titolo III - Disciplina del centro urbano</u> art. 11 Aree urbane a disciplina specifica; <u>Titolo IV - Disciplina del territorio rurale</u> art. 17 Aree rurali a disciplina specifica;	---
3. orti urbani;	<u>Titolo VIII - Incentivi e compensazioni</u> art. 30 Compensazioni;	---
4. parchi e percorsi in territorio rurale;	<u>Titolo IV - Disciplina del territorio rurale</u> art. 14 Aree di valore naturale e ambientale; <u>Titolo VI - Condizioni per le attività di trasformazione</u> art. 22 Natura e paesaggio;	---

5. sentieri;	---	---
6. tutela del suolo e del sottosuolo;	<u>Titolo VI - Condizioni per le attività di trasformazione</u> art. 23 Storia e archeologia; art. 24 Sicurezza del territorio;	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO IV - Risorsa acqua</u> art. 43 Divieto di tombinare i fossi; <u>TITOLO VI - Sicurezza del territorio</u> art. 47 Adempimenti in aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda (rif. art. 24.5 delle NdA); <u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari:</u> art. 75/12 Condizioni minime di compatibilità per attività su aree scoperte;
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche		
1. approvvigionamento idrico;	<u>Titolo VII -- Obiettivi di qualità</u> art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano;	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO IV - Risorsa acqua</u> art. 41 Riutilizzo dell'acqua piovana per usi non pregiati (rif. art. 26.3 lettera c. delle NdA); <u>TITOLO VII - Premialità (rif. art. 28.1 delle NdA)</u> art. 54 Recupero dell'acqua piovana;
2. depurazione e smaltimento delle acque;	<u>Titolo VI - Condizioni per le attività di trasformazione</u> art. 24 Sicurezza del territorio;	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO VI - Sicurezza del territorio</u> art. 48 Adempimenti in materia di funzionalità del sistema di depurazione delle acque reflue (rif. art. 24.6 delle NdA);
3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;	---	---
4. distribuzione dell'energia elettrica;	---	---
5. distribuzione del gas;	---	---
6. ricarica dei veicoli elettrici;	---	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO II - Energia</u> art. 34 Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica; <u>TITOLO VII - Premialità (rif. art. 28.1 delle NdA)</u> art. 55 Installazione di colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli;
7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;	---	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO II - Energia</u> art. 26 Richiami normativi; art. 27 Requisiti in materia di ottimizzazione energetica; art. 28 Consumi energetici massimi negli edifici (rif. art. 26.3 lettera d. delle NdA); art. 29 Precisazioni in materia di fonti energetiche rinnovabili (FER); art. 30 Condizioni e sistemi alternativi/compensativi per la produzione di energia da FER negli edifici;
8. telecomunicazioni.	---	<u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO I - Opere edilizie: norme in materia di decoro e inserimento ambientale</u> art. 68 Impianti ripetitori per telefonia cellulare;
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico		
1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;	---	<u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO I - Opere edilizie: norme in materia di decoro e inserimento ambientale</u> art. 61 Impianti di climatizzazione; art. 62 Antenne paraboliche; art. 63 Tende parasole;

		<p>art. 64 Targhe professionali e piastrelle della numerazione civica;</p> <p>art. 65 Pulsantiere e cassette postali in centro storico e negli edifici di valore;</p> <p>art. 66 Insegne di esercizio (collocate sui fabbricati);</p> <p>art. 67 Totem pubblicitari (rif. art. 32.4 delle NdA);</p> <p>art. 69 Pergolati;</p> <p>art. 70 Annessi da giardino;</p> <p>art. 71 Decoro generale;</p> <p><u>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari</u> art. 75/10 Elementi segnaletici o tecnologici di interesse pubblico;</p>
2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;	<p><u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico;</p> <p>art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico;</p> <p><u>Titolo VIII - Incentivi e compensazioni</u> art. 30 Compensazioni;</p> <p><u>Titolo IX - Attuazione e procedure</u> art. 31 Modalità di attuazione;</p>	---
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;	---	<p><u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO III - Specificazioni e prescrizioni particolari</u> art. 75/5 Modalità per la chiusura di tettoie e balconi esistenti (rif. art. 7.3 delle NdA);</p> <p>art. 75/9 Elementi aggettanti;</p>
4. allineamenti;	<p><u>Titolo I - Disposizioni generali</u> art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri;</p>	---
5. piano del colore;	---	---
6. coperture degli edifici;	---	<p><u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO VII - Premialità (rif. art. 28.1 delle NdA)</u> art. 57 Tetti giardino;</p>
7. illuminazione pubblica;	---	---
8. griglie ed intercapedini;	---	---
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;	---	<p><u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO I - Opere edilizie: norme in materia di decoro e inserimento ambientale</u> art. 61 Impianti di climatizzazione;</p> <p>art. 62 Antenne paraboliche;</p>
10. serramenti esterni degli edifici;	<p><u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico;</p> <p><u>Titolo IV - Disciplina del territorio rurale</u> art. 12 Disposizioni comuni;</p>	---
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;	---	<p><u>Parte III - Disciplina particolare</u> <u>TITOLO I - Opere edilizie: norme in materia di decoro e inserimento ambientale</u> art. 63 Tende parasole;</p> <p>art. 64 Targhe professionali e piastrelle della numerazione civica;</p> <p>art. 66 Insegne di esercizio (collocate sui fabbricati);</p> <p>art. 67 Totem pubblicitari (rif. art. 32.4 delle NdA);</p>
12. cartelloni pubblicitari;	---	---

13. muri di cinta;	---	---
14. beni culturali e edifici storici;	<u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico; art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico;	---
15. cimiteri monumentali e storici;	---	---
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.	---	---
Capo VI - Elementi costruttivi		
1. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;	<u>Titolo VII -- Obiettivi di qualità</u> art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano;	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO I - Accessibilità</u> art. 23 Finalità; art. 24 Adeguamento dei locali aperti al pubblico; art. 25 Precisazioni sull'installazione dell'ascensore;
2. serre bioclimatiche;	<u>Titolo I - Disposizioni generali</u> art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri;	---
3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;	---	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO II - Energia</u> art. 33 Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti ad energia solare;
4. coperture, canali di gronda e pluviali;	<u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico;	---
5. strade e passaggi privati e cortili;	<u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico;	---
6. cavedi, pozzi luce e chiostrine;	---	---
7. intercapedini e griglie di aerazione;	---	<u>Parte II - Sostenibilità degli insediamenti</u> <u>TITOLO III - Bioedilizia e qualità ambientale</u> art. 36 Bioedilizia nelle tipologie prevalentemente residenziali e uffici;
8. recinzioni;	<u>Titolo VII -- Obiettivi di qualità</u> art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale;	---
9. materiali, tecniche costruttive degli edifici;	<u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico; <u>Titolo IV - Disciplina del territorio rurale</u> art. 12 Disposizioni comuni;	---
10. disposizioni relative alle aree di pertinenza;	<u>Titolo II - Disciplina dei tessuti storici</u> art. 5 Centro storico; <u>Titolo IV - Disciplina del territorio rurale</u> art. 12 Disposizioni comuni;	---
11. piscine;	---	---
12. altre opere di corredo agli edifici.	---	---
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO		
1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;	---	---
2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;	---	---
3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.	---	<u>Parte IV - Disposizioni finali</u>

		art. 76 Disposizioni Tecnico-Amministrative; art. 77 Sanzioni; art. 78 Criteri per la determinazione delle sanzioni da applicare agli accertamenti di conformità;
TITOLO V – NORME TRANSITORIE		
1. aggiornamento del regolamento	---	---



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

VISTO DEL FUNZIONARIO

Proposta n. 2017 / 1241
del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA*

OGGETTO: FAENZA - ADEGUAMENTO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) E RECEPIMENTO DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO N. 922/2017. INDIRIZZI.

Il Responsabile del Servizio

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;
- attestata, con l'apposizione del visto di regolarità, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario e economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;
- preso atto di quanto previsto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000; appone il visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 16/11/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
COMPETENTE
BABALINI DANIELE
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna

VISTO DEL FUNZIONARIO

Proposta n. 2017 / 1241
del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA*

OGGETTO: FAENZA - ADEGUAMENTO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) E RECEPIMENTO DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO N. 922/2017. INDIRIZZI.

Il Responsabile del Servizio

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;
- attestata, con l'apposizione del visto di regolarità, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario e economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;
- preso atto di quanto previsto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000; appone il visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 20/11/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
COMPETENTE
ANGELINI LUCIO
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Proposta n. 2017 / 1241

del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

OGGETTO: FAENZA - ADEGUAMENTO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) E RECEPIMENTO DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO N. 922/2017. INDIRIZZI.

Il Dirigente del Settore

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;
- attestata, con l'apposizione del parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013; per i fini previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 20/11/2017

IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DELEGATO
NONNI ENNIO

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Proposta n. 2017 / 1241
del SETTORE TERRITORIO CONFERITO ALLA UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

OGGETTO: FAENZA - ADEGUAMENTO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) E RECEPIMENTO DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO N. 922/2017. INDIRIZZI.

Il Responsabile del Servizio economico-finanziario

- richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benché la funzione sia stata conferita;

- attestata, con la sottoscrizione del presente parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;

- per i fini di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, considerato:

x che l'atto non necessita di copertura finanziaria in quanto non comporta assunzione di spesa o diminuzione di entrata;

x che l'atto potrà comportare riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria derivanti dalla natura programmatica-urbanistica dell'atto;

esprime, sulla proposta di deliberazione in oggetto, parere *FAVOREVOLE* in ordine alla regolarità contabile.

Lì, 21/11/2017

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO

RANDI CRISTINA
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI FAENZA

Provincia di Ravenna

Certificato di pubblicazione

Deliberazione di Consiglio comunale n. 75 del 18/12/2017

Oggetto: FAENZA - ADEGUAMENTO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) E RECEPIMENTO DELLO SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DI CUI ALL'ATTO REGIONALE DI COORDINAMENTO TECNICO N. 922/2017. INDIRIZZI.

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 09/01/2018.

Li, 09/01/2018

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
SALUCCI DENIS
(sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)