



**RUE 2014**

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

■ RUE

**ELABORATO GENERALE DI CONTRODEDUZIONE**

**VOL. 2**

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

SINDACO DI FAENZA  
Giovanni Malpezzi

ASSESSORE ALLE POLITICHE TERRITORIALI  
Matteo Mammini

SINDACO DI CASTEL BOLOGNESE  
Daniele Meluzzi

SINDACO DI BRISIGHELLA  
Davide Missiroli

PROGETTO  
Ennio Nonni

SINDACO DI RIOLO TERME  
Alfonso Nicolardi

SINDACO DI CASOLA VALSENI  
Nicola Iseppi



SINDACO DI SOLAROLO  
Fabio Anconelli







# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**18**

Prot. gen. n. 0043431

del 18.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Susanna Biffi e Mauro Moretti

**Residente a:** Faenza, via Masaccio n. 35

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Masaccio n. 35

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.27

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.5

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario del terreno sito in via Masaccio e censito al N.C.T. del Comune di Faenza al Fg. 116 Mapp. 502 e oggetto della Scheda Progetto U.27 "Area di via Masaccio" chiede che "tale zona di proprietà venga destinata a "zona a verde privato" come già definito con osservazione n.134 (A) prot. Generale n. 8029 in risposta a osservazione presentata in data 10/12/1996" (PRG '96).

Si evidenzia che con riferimento alla Scheda progetto U.27 "Area di via Masaccio", è stata presentata anche l'osservazione n. 30, registrata al prot. 44068 del 22.09.2014.

## Controdeduzione

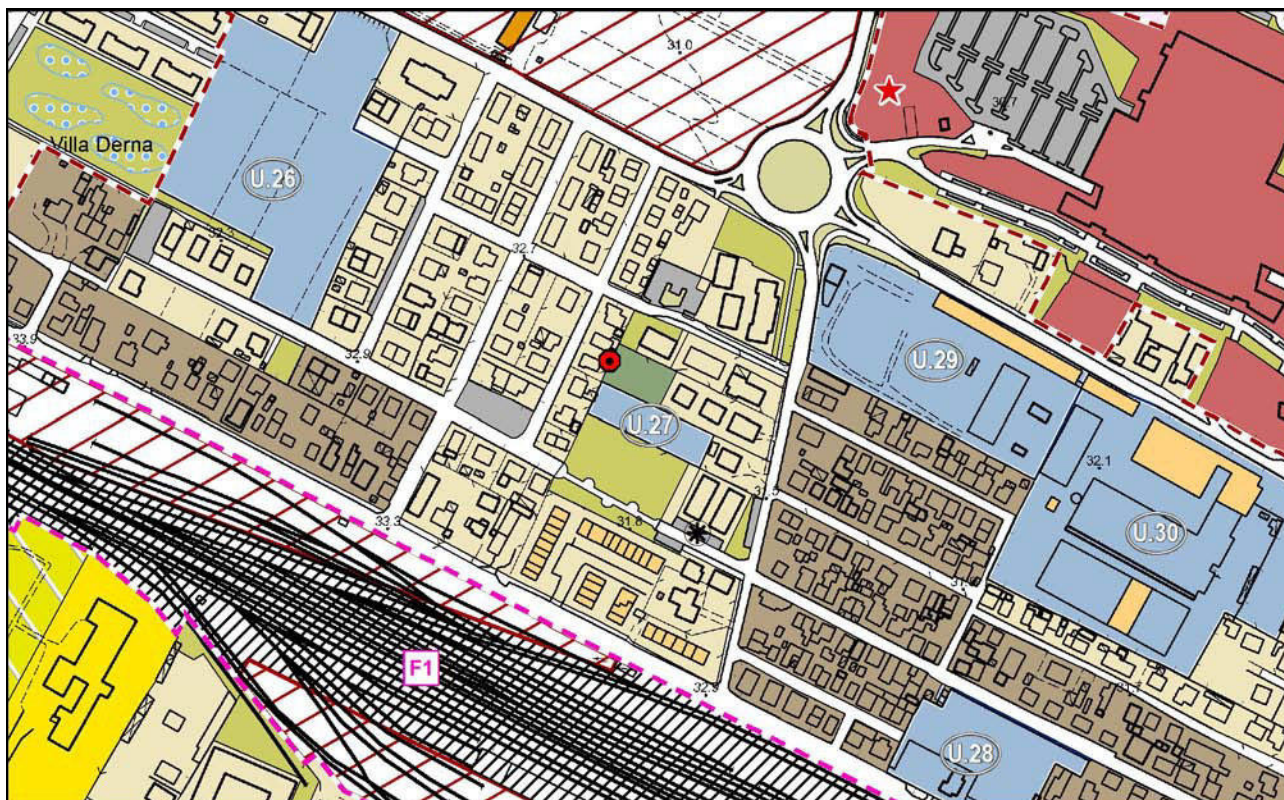
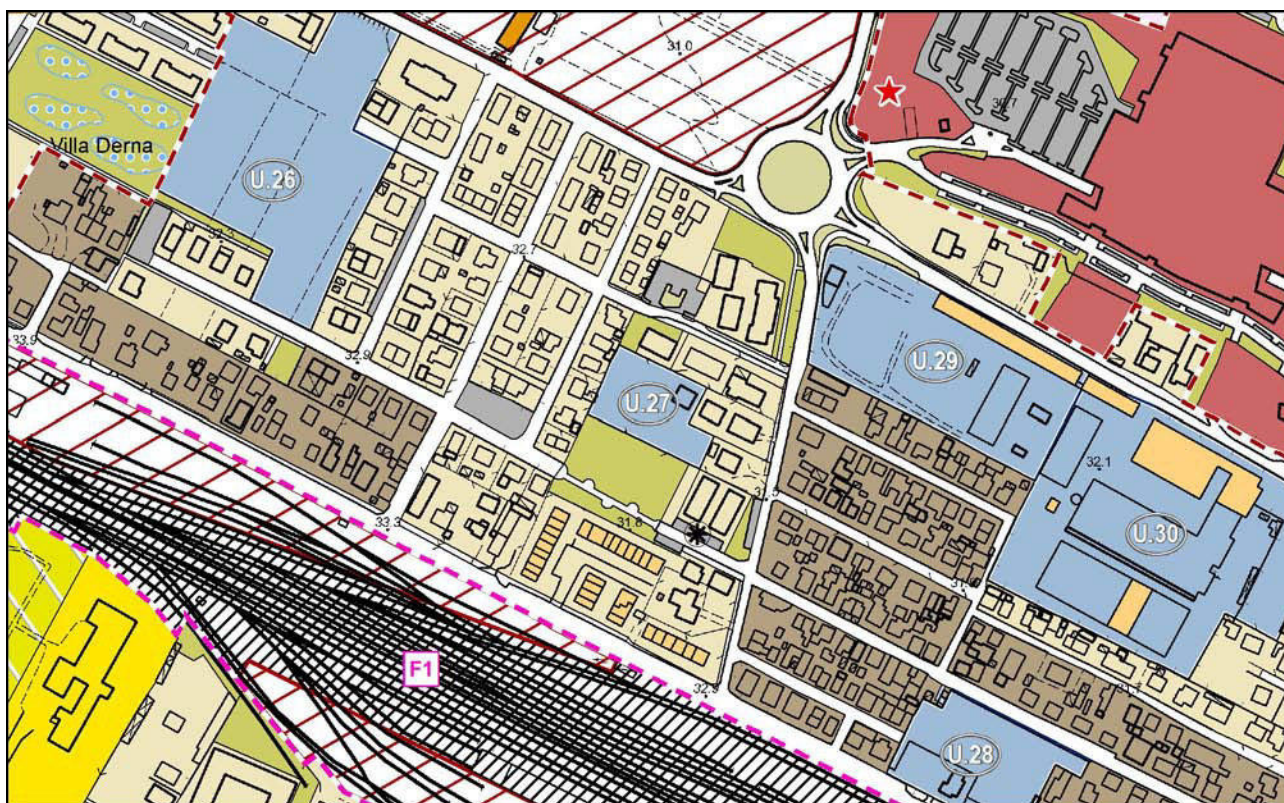
- L'osservazione è accolta in quanto compatibile con gli indirizzi generali del RUE; l'area, per la quale si chiede una destinazione urbanistica a "Aree urbane di conservazione del verde privato", priva di indice di fabbricabilità, è di fatto un'area densamente piantumata e presenta le caratteristiche di giardino privato.

Viene comunque individuata, con apposita simbologia di "Aree per connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale", la possibilità di cedere, con le modalità di cui all'art. 26.5. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale*], lettera 2d. delle NdA del RUE, l'area privata posta sulla fascia estrema della proprietà della larghezza minima di 5 m per consentire la realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento tra i diversi comparti di via Masaccio e assicurare la continuità fruitiva delle aree a verde pubblico realizzate in attuazione delle Schede normative di attuazione di PRG '96 n. 24 e 131.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede Progetto" con l'eliminazione della "Sub area B" entro la Scheda n. U.27 "Area di via Masaccio" così come riportato in allegato (**AII. 2**), la modifica cartografica della Tavola 13.2 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**) e la modifica al testo normativo dell'art. 26.5 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale*], lettera 2d dell'elaborato P.2 [*Norme di attuazione*] con l'inserimento del "Collegamento fra via Giorgione e il Parco di via Michelangelo" (**AII. 3**).

In relazione alla contiguità localizzativa, la presente osservazione deve essere letta congiuntamente all'osservazione n. 30 (prot. n. 44068 del 22.09.2014) presentata da Isabella Bubani relativa alla Sub area A della Scheda progetto U.27, che si intende parzialmente accolta. La Scheda progetto U.27 "Area di via Masaccio" allegata (**AII. 2**) tiene conto di entrambe le proposte di controdeduzione.







**Scheda progetto U.27 "Area di via Masaccio"** 1/3

(\*) Elementi progettuali invarianti  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Masaccio <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.4</span>
Estensione dell'area	<del>circa 3.750 mq</del> (circa 2.100 mq <del>sub-area A</del> e <del>circa 1.650 mq sub-area B</del> )
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	<del>La scheda progetto individua 2 sub-aree (A e B) attuabili autonomamente con distinti titoli abilitativi, in particolare:                  (-) per la sub-area A Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento.                  (-) per la sub-area B intervento edilizio diretto per interventi su edifici esistenti, fermo restando l'obbligo per interventi di nuova costruzione di Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento.</del>

**Sub-area A**

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 1.140 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammesso l'ampliamento del 30% della Sul massima ammissibile a condizione che l'accesso carrabile al comparto avvenga dalla viabilità privata sul tratto di via Masaccio che collega Piazza Giani e via Michelangelo <del>e che all'interno della sub-area A sia realizzata la viabilità a servizio e di accesso all'insediamento della Sub-area B.</del>

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde pubblico attrezzato) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda ed in continuità con le urbanizzazioni limitrofe. Fermo restando la consistenza di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.
Dotazioni ecologiche ambientali	

**ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. 6.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**

Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso al comparto può avvenire da un unico passo carrabile sulla via Masaccio.
Prestazione sostenibilità	Energia (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
Prestazione identità	Edifici (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

**Sub-area B**

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	<del>(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].</del>

## Scheda progetto U.27 "Area di via Masaccio"

2/3

### CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(-) La Sul massima ammessa da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 500 mq (escluso la Sul esistente).
----------------------	---

### INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].
--	--

### DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	(-) L'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde pubblico attrezzato) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda ed in continuità con le urbanizzazioni limitrofe. Fermo restando la consistenza di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.
Dotazioni ecologiche ambientali	



### ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME DI ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

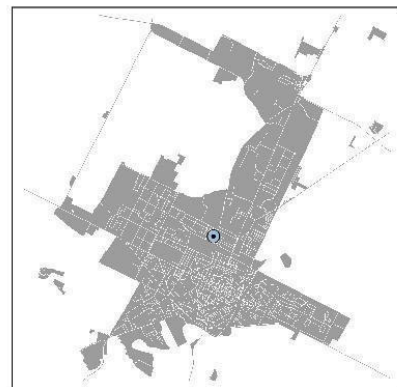
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da un unico passo carrabile dalla via Masaccio.
Prestazione sostenibilità	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della biomedialità così come definiti nella Parte II, titolo III [Biomedialità e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Verde pubblico da cedere attrezzato








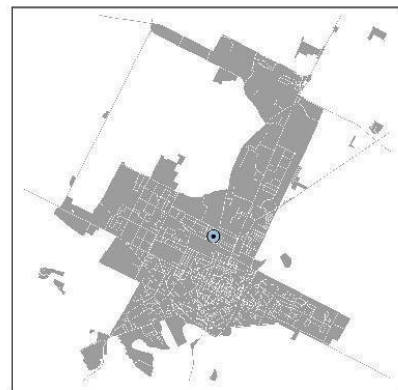
Scheda progetto U.27 "Area di via Masaccio"		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Masaccio	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 2.100 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art.7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 1.140 mq.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) E' ammesso l'ampliamento del 30% della Sul massima ammissibile a condizione che l'accesso carrabile al comparto avvenga dalla viabilità privata sul tratto di via Masaccio che collega Piazza Giani e via Michelangelo. (-) E' ammesso l'ampliamento fino a un massimo del 30% della Sul massima ammessa a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde pubblico attrezzato) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda ed in continuità con le urbanizzazioni limitrofe. Fermo restando la consistenza di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto può avvenire da un unico passo carrabile sulla via Masaccio.	
Prestazione sostenibilità	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".	

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Verde pubblico da cedere attrezzato



Stato adottato

Art.26.5 NdA, lettera 2d

*[Prestazioni minime del centro urbano – Alternative al sistema prestazionale]***2d. Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico)**

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

- aree necessarie per garantire connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale, indicate con apposita simbologia nelle Tavv. P.3 "Progetto", fino ad una larghezza di 15 m: solo area x 0,3:
  - collegamento fra via Camangi e ex Fabbrica del Ghiaccio;
  - collegamento fra via Camangi e viale delle Ceramiche;
  - collegamento fra area Neri e via degli Olmi;
  - collegamento fra area Neri e via De Crescenzi;
  - collegamento fra via Proventa e via Della Punta;
  - collegamento fra Parco Mita e via Filanda Vecchia nei pressi del casello ferroviario;
  - collegamento lungo la linea ferroviaria Faenza-Forlì dalla via Cesarolo alla via Reda;

(...)

Stato controdedotto

Art.26.5 NdA, lettera 2d

*[Prestazioni minime del centro urbano – Alternative al sistema prestazionale]***2d. Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico)**

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

- aree necessarie per garantire connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale, indicate con apposita simbologia nelle Tavv. P.3 "Progetto", fino ad una larghezza di 15 m: solo area x 0,3:
  - collegamento fra via Camangi e ex Fabbrica del Ghiaccio;
  - collegamento fra via Camangi e viale delle Ceramiche;
  - collegamento fra area Neri e via degli Olmi;
  - collegamento fra area Neri e via De Crescenzi;
  - collegamento fra via Proventa e via Della Punta;
  - collegamento fra Parco Mita e via Filanda Vecchia nei pressi del casello ferroviario;
  - collegamento lungo la linea ferroviaria Faenza-Forlì dalla via Cesarolo alla via Reda;
  - collegamento fra via Giorgione e il Parco di via Michelangelo;

(...)





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**19**

Prot. gen. n. 0043514

del 18.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Lino Gaddoni

**Residente a:** Faenza, via Armandi n. 28

**CN**

A	Accolta
AP	Accolta parzialmente
NP	Non pertinente
CN	Contrasto normativo
R	Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via San Giovanni di Formellino n. 8

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 13.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di proprietario dell'immobile sito in via San Giovanni di Formellino n.8 e censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Ravenna al Fg. 118 Mapp.le 274 chiede di non applicare per l'immobile di sua proprietà le disposizioni normative di cui all'art. 12.2 sui proservizi "(...). I proservizi (edifici di servizio di piccola dimensione quali forni, porcili, ecc.) devono essere conservati e mantenuti con funzione di servizio, senza possibilità di uso abitativo; (...)." lasciando possibile il mutamento di destinazione d'uso previsto dal PRG '98 e più in generale chiede che venga eliminata la sopra citata prescrizione dalle NdA del RUE. Tali istanze originano dalle seguenti motivazioni:
  - 1) l'osservante ha venduto il fabbricato adiacente ad uso residenziale rimanendo in proprietà il fabbricato di servizio;
  - 2) il fabbricato di servizio ha una dimensione di circa 10,70m x 4,20m e un'altezza massima di 3,20 m, pertanto potrebbe non rientrare nella categoria "edifici di servizio di piccola dimensione".

## Controdeduzione

- L'osservazione è respinta per contrasto normativo in quanto incompatibile con la disciplina sovraordinata sugli "Interventi edilizi non connessi all'attività agricola" di cui all'art. A-21 della LR 20/2000 e s.m.e.i. L'istanza risulta inoltre non compatibile con gli indirizzi generali del PSC (integrato con il contenuto dell'Allegato A del Verbale Conclusivo della Conferenza di Pianificazione, p.to 1.3 Osservazione n.15 \_Regione Emilia Romagna) e del RUE sul recupero dei complessi rurali (Cap. 4.3 Relazione Illustrativa del PSC e Cap. 4.3 Relazione Illustrativa del RUE) che non prevedono il recupero per usi abitativi dei proservizi (edifici di servizio di piccola dimensione quali forni, porcili, ecc.). Si ritiene pertanto di non poter eliminare la sopracitata disposizione dall'articolato normativo del RUE relativa alla disciplina del territorio rurale (art. 12.2 [Disposizioni comuni – Modalità generali di progettazione] e art. 12.5 [Disposizioni comuni – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola]).  
La documentazione presentata non è ritenuta esaustiva per classificare diversamente da "proservizio" (già presente nelle mappe del 1937) il fabbricato in oggetto.



RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**20**

Prot. gen. n. 0043554

del 18.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Antonio Baldassari - Presidente della Parrocchia di San Biagio

**Residente a:** Faenza, via Strocca di San Biagio n. 25

**AP**  
A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Strocca di San Biagio n. 25

**Riferimento RUE**

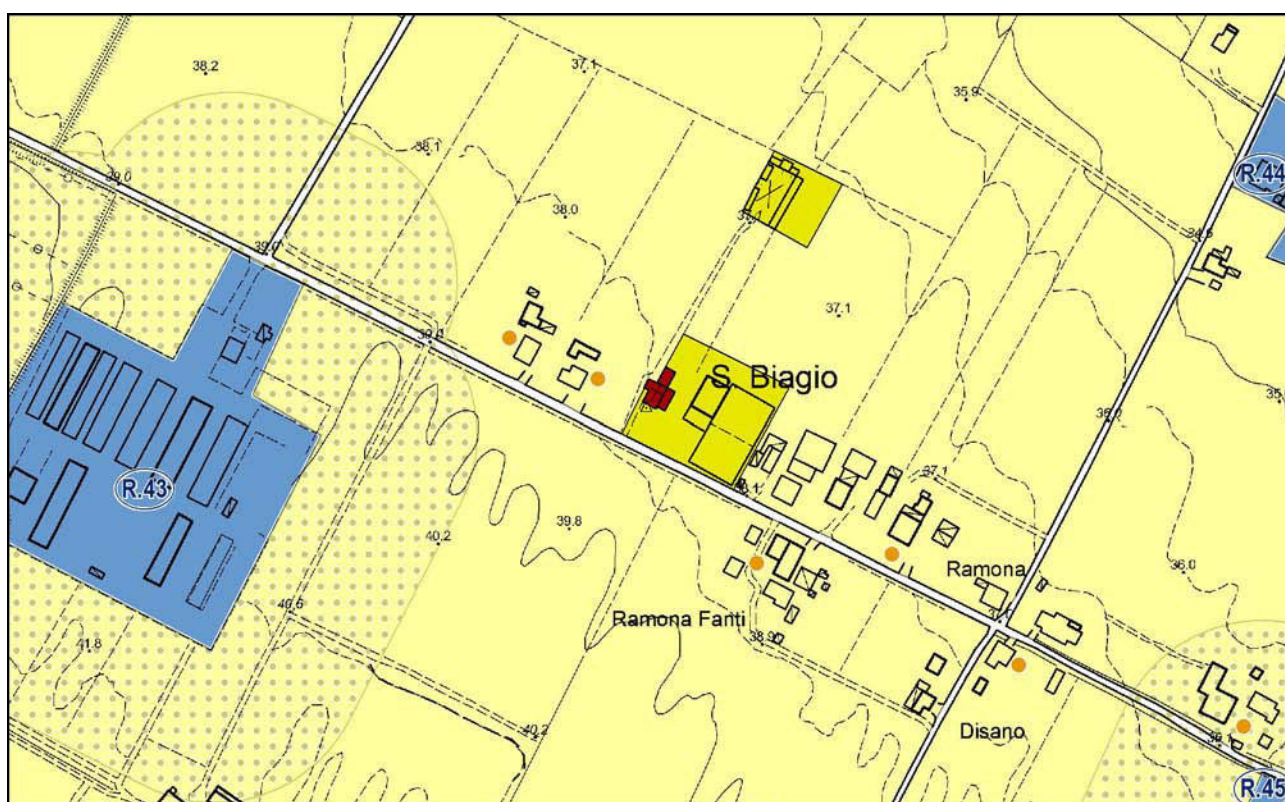
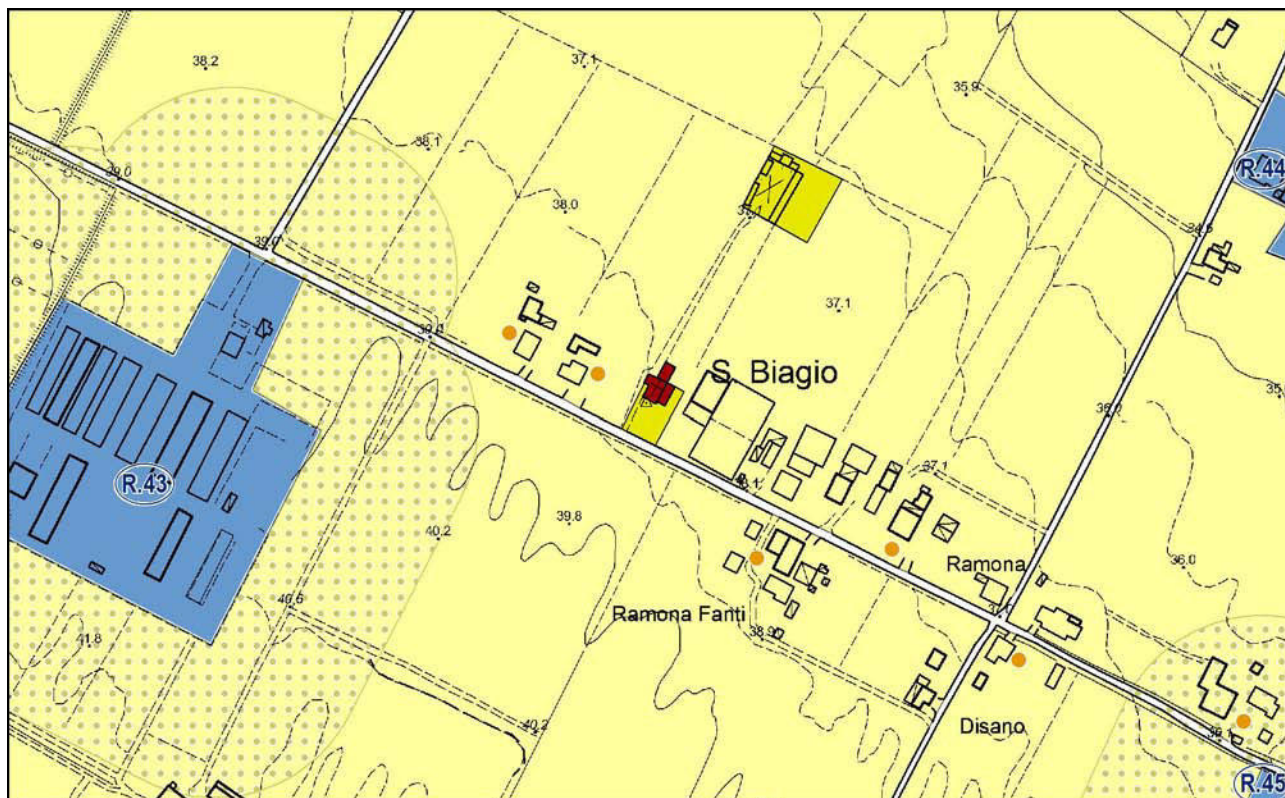
Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 14.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Presidente della Parrocchia di San Biagio, proprietaria dell'area ubicata in via Strocca di San Biagio n. 25 censita al NCT del Comune di Faenza al Fg. 230, Mapp.li B, 27, 75 e 76, chiede di "poter trasformare le aree classificate come "Zona Agricola Normale" in "Aree per Servizi: Tipologie - Servizi di quartiere (zona "G") - Zone per attrezzature religiose" in quanto ad oggi, come da moltissimi anni, la zona non è più sfruttata come area agricola e al momento attuale l'area risulta adibita a zona per attrezzature religiose, a tal proposito da poter sviluppare al meglio la domanda di Parere Preventivo (PG 15523 del 01/04/2014) che ad oggi vista la classificazione di zona renderebbe impossibile la proposta di ampliamento dei servizi dell'attività parrocchiale".

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta parzialmente; inserire tutta l'area configura un consistente sviluppo dell'insediamento ad oggi non previsto nella pianificazione vigente. E' infatti compito del POC (art. A-16 della LR 20/2000 e s.m.e.i) articolare e specificare la dotazione di "Attrezzature e spazi collettivi" eventualmente fissata, in termini di nuovo fabbisogno, dal PSC e programmarne la realizzazione nel corso dell'arco temporale della propria validità (5 anni). Il PSC dell'Ambito faentino, pur individuando i "Servizi generali o di pubblica utilità" quali attività compatibili con il territorio rurale, insediabili a seguito di specifiche valutazioni, non ne individua un nuovo fabbisogno per l'ambito territoriale in oggetto. Pertanto, al fine di consolidare la presenza e l'attività parrocchiale e sportiva della Parrocchia di San Biagio, l'estensione delle "Aree per attrezzature di interesse comune" di cui all'art. 19.3.d delle NdA di RUE, oggetto della presente osservazione, sarà modificata comprendendovi per intero il foglio 230, Mappale 27 e 76 posti in fregio alla via Strocca di San Biagio su cui insistono edifici per il culto, fabbricati di servizio per attività parrocchiali e sportive oggi utilizzate per tale fine e parte del Mapp.le 75 limitatamente all'area oggetto di Valutazione Preventiva (n. 15523 del 01/04/2014) avente per oggetto l'intervento di ampliamento di fabbricato a servizio per attività parrocchiali. L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 14.3 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato alla presente proposta di controdeduzione (**AII. 1**).







# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**21**

Prot. gen. n. 0043761

del 19.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Giorgio Rava e Maria Matulli

**Residente a:** Faenza, via Canal Grande n. 27

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Canal Grande n. 27

**Riferimento RUE**

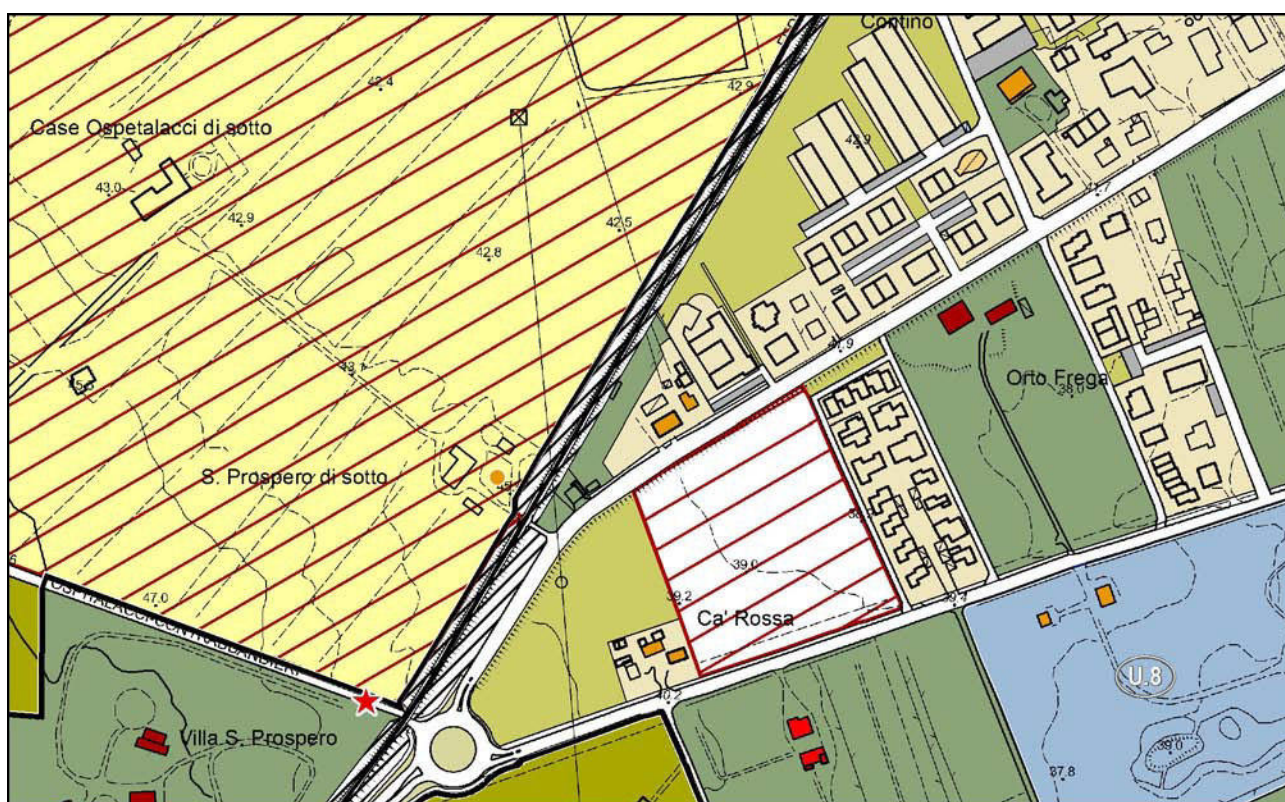
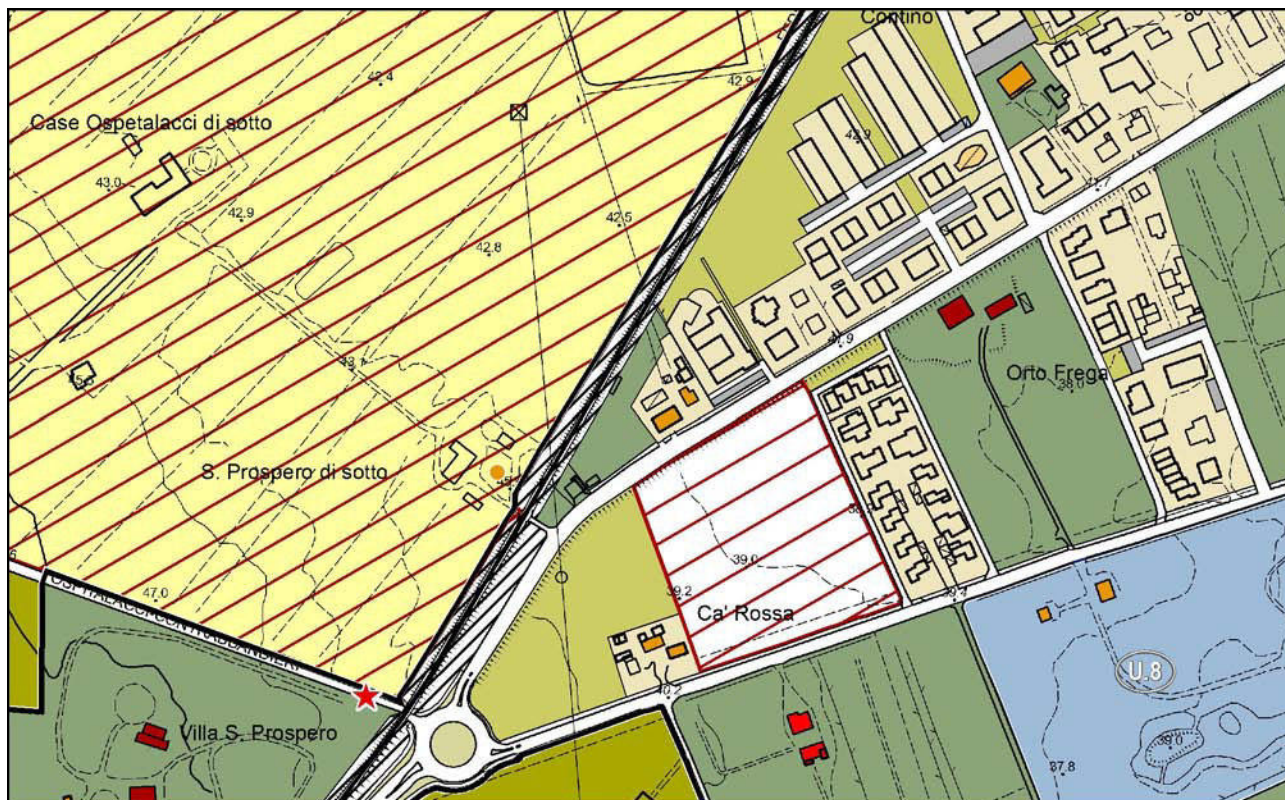
Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 13.1

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti in qualità di proprietari dell'area ubicata in via Canal Grande n. 27, censita al NCEU del Comune di Faenza al Fg. 170, Mapp.li 31 e 32 chiede per parte del Mapp.le 32 di ridurre la "zona di conservazione del verde privato" a favore dell'"ambito residenziale misto consolidato" così come già definito nelle tavole di PRG '96.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta in quanto compatibile con la disciplina d'Ambito individuata per tale area dal PSC (Ambiti urbani consolidati) e con gli indirizzi generali del RUE; l'area, così come già definita nel PRG '96, ricade infatti all'interno del perimetro del "Centro urbano" ove il RUE persegue strategie di densificazione urbana (Art. 2.3 delle NdA del RUE e Cap. 4.2 della Relazione Illustrativa del RUE) e si pone in continuità con l'assetto urbanistico dei lotti confinanti (Ambito residenziale misto consolidato - Art.7 delle NdA RUE).  
L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 13.1 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato alla presente proposta di controdeduzione (**All. 1**).







RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**22**

Prot. gen. n. 0043764

del 19.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Iole Missiroli

**Residente a:** Faenza, via Canal Grande n. 160

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Ospitalacci n. 44

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 13.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietaria dell'area ubicata in via Ospitalacci censita al NCEU del Comune di Faenza al Fg. 169, Mapp.le 282 e 267, premesso che con PdC n.175/2003 sono stata realizzate opere di urbanizzazione necessaria per l'attuazione di n.7 lotti residenziali, a ciascuno dei quali veniva assegnata una potenzialità edificatoria, chiede per il lotto di proprietà di "redarre un'apposita scheda progetto che tenga conto delle potenzialità e degli indici previsti dal PdC n. 175/2003 e successiva DIA in variante che evidenziano la possibilità espressa dall'art. 13.3.2 lettera 2d delle NdA del PRG '96".

Precedenti:

- PdC n. 175 del 06.08.2003 per "Demolizione di fabbricato artigianale, realizzazione di opere di urbanizzazione private e progettazione unitaria dell'intera area d'intervento",
- D.I.A prot. 795/2006 del 28.07.2006 per "Demolizione di fabbricato artigianale, realizzazione di opere di urbanizzazione private e progettazione unitaria dell'intera area d'intervento in variante al PdC n. 175/2003".
- D.I.A. prot. 309/2008 del 31.03.2008 di "Completamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione private e progettazione unitaria dell'intera area d'intervento in variante al PdC n. 175/2003".

## Controdeduzione

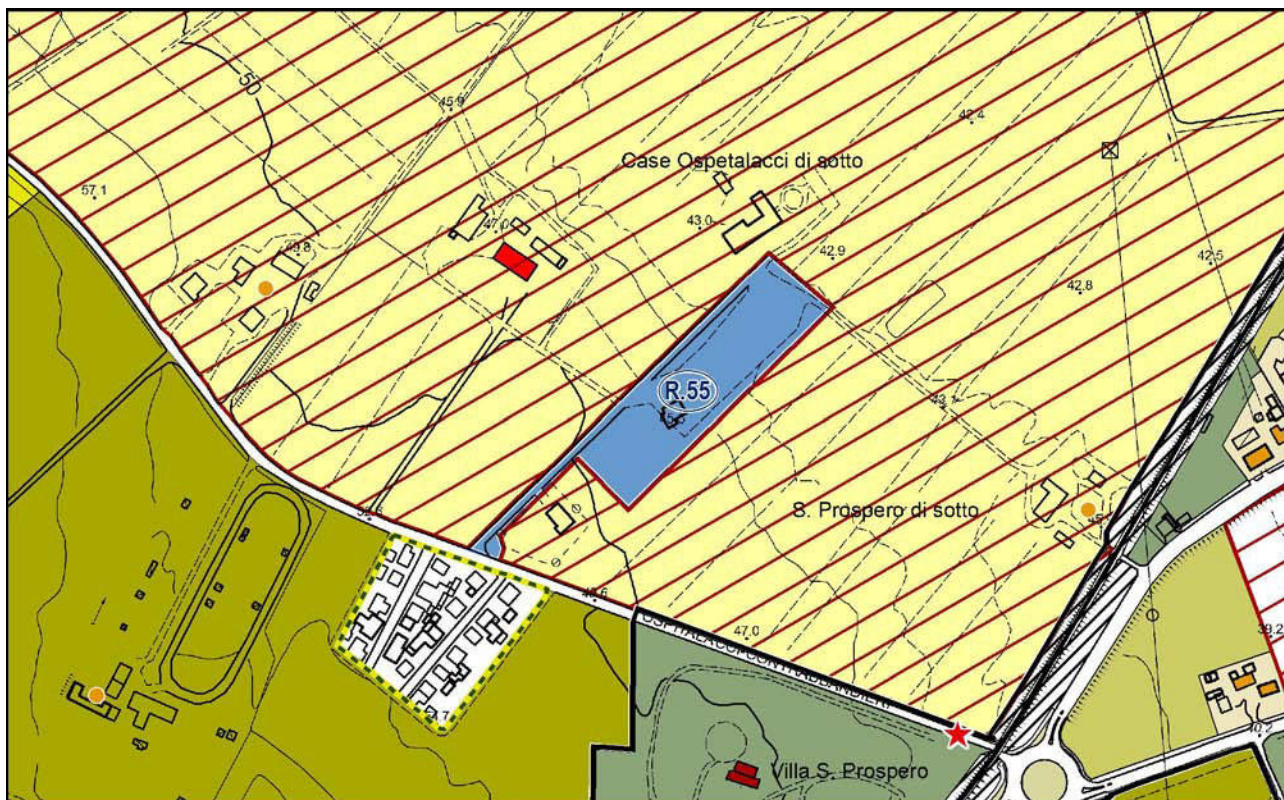
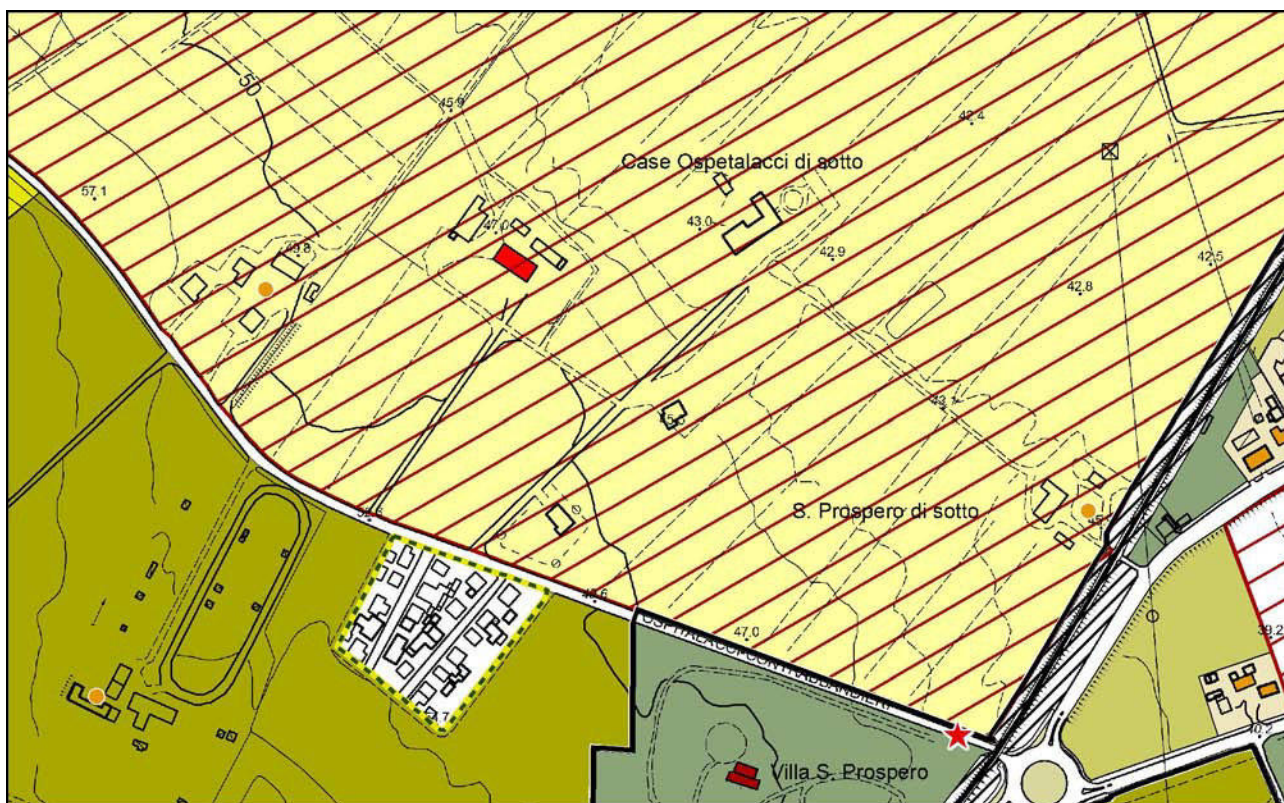
- L'osservazione è accolta in quanto, stante la piena realizzazione delle opere di urbanizzazione, si ritiene opportuno dare seguito al completamento della costruzione dei fabbricati previsti al PdC n.175 del 06.08.2003 e successive varianti per la parte non ancora attuata e corrispondente al lotto n. 7 posto al termine della strada privata di accesso e distribuzione dalla via Ospitalacci.

Per la medesima ragione, mediante la redazione di una nuova Scheda progetto in ambito rurale, anche per i lotti edificati o in corso di costruzione, sarà garantita la potenzialità edificatoria attribuita dal PdC n. 175/2003. Per tutti i lotti, a seguito dell'attuazione degli interventi ed esaurita la capacità insediativa ammessa dalla nuova Scheda progetto di RUE derivante unicamente dalla distribuzione sui lotti dei volumi operata dal sopramenzionato PdC, sono valide le regole di cui all'art. 12.5 "Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola" delle NdA.

Si evidenzia che la presente osservazione esprime parere di controdeduzione anche in riferimento all'osservazione n. 126 presentata da Padovani Gianfranco e Ciabattoni Giorgia (prot. 45680 del 30.09.2014).

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 13.1 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.55 "Area San Prospero di sotto", così come riportata in allegato (**AII. 2**), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.







**Scheda progetto R.55 "Area San Prospero di sotto" 1/3**

(\*) Elementi progettuali invarianti  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Ospitalacci Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.1
Estensione dell'area	circa 8.369 mq (circa 1.252 mq sub area A, 1.126 mq sub area B, 1.195 mq sub area C, 1.131 mq sub area D, 1.188 mq sub area E, 1.221 mq sub area F, 1.256 mq sub area G)
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) A seguito dell'attuazione della scheda si applicano le regole di cui all'art. 12.5 [Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(*) Intervento edilizio diretto conforme a quanto stabilito nel Permesso di Costruire n. 175 del 06.08.2003 e sue successive varianti e integrazioni. (-) La scheda progetto individua 7 sub aree (A,B,C,D,E,F,G) attuabili autonomamente con intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A. (*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, con le seguenti limitazioni: - esclusione del commercio al dettaglio e del commercio all'ingrosso, - funzioni artigianali di servizio ed attività laboratori ali di cui alla lettera b.4 sono consentite fino a un massimo di 100 mq di Sul. (*) Funzioni alberghiere/ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) Il volume massimo ammesso non può eccedere quello assegnato alle singole sub aree dal Permesso di Costruire n. 175 del 06.08.2003 e s.m.i., in particolare: - per la sub area A il volume massimo ammesso è pari a 977 mc; - per la sub area B il volume massimo ammesso è pari a 832 mc, - per la sub area C il volume massimo ammesso è pari a 857 mc, - per la sub area D il volume massimo ammesso è pari a 832 mc, - per la sub area E il volume massimo ammesso è pari a 834 mc, - per la sub area F il volume massimo ammesso è pari a 834 mc, - per la sub area G il volume massimo ammesso è pari a 834 mc.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	
Prestazione sostenibilità	<b>Riduzione dell'impatto edilizio</b> (*) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 60% della superficie di ogni sub area.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 6,5 m. (*) L'intervento di nuova costruzione deve essere realizzato con i criteri della bioedilizia, così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti", secondo le forme tradizionali, quanto a materiali e tipologia dell'edilizia rurale.



**Scheda progetto R.55 “Area San Prospero di sotto”**

2/3

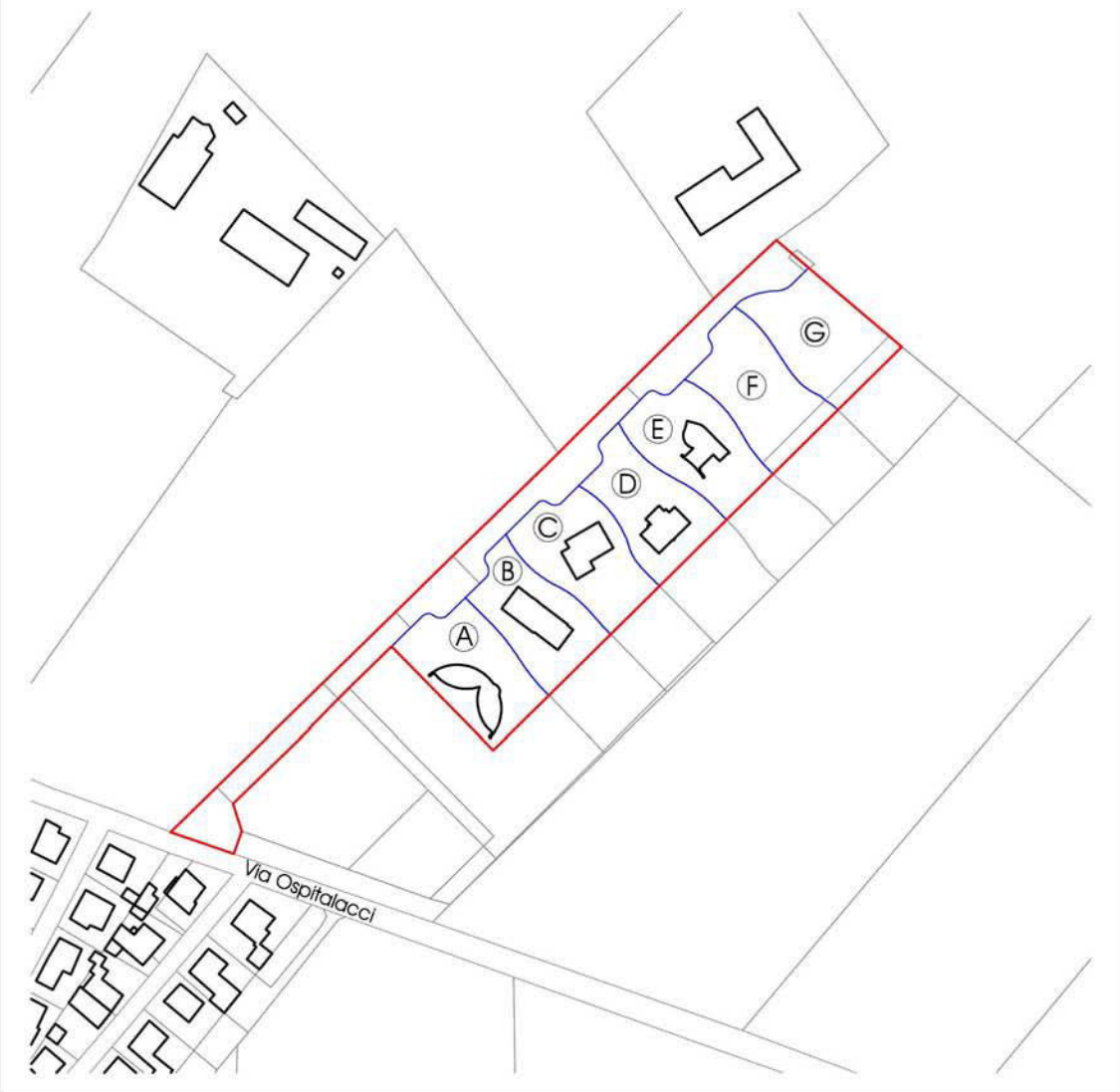
**Spazi pertinenziali**

(\*) L'area esterna di ogni singolo lotto dovrà essere trattata a parco e lungo il perimetro dovrà essere realizzata una recinzione metallica color verde con siepe autoctona con funzione di schermatura.



**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

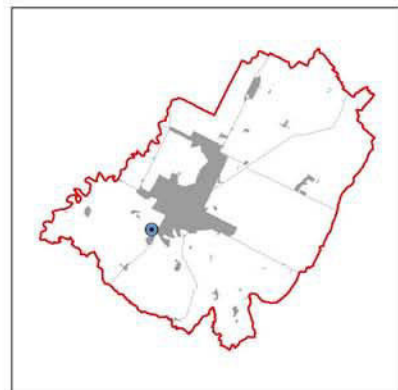
In virtù dell'inserimento dell'area in un ambito sottoposto a POC dal PSC, in fase di approvazione e attuazione del POC, il POC stesso terrà conto di quanto edificato in relazione alla scheda vigente e potrà riconsiderare la destinazione dell'area in funzione delle destinazioni delle aree limitrofe.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B - C - D - E - F - G)





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**23**

Prot. gen. n. 0043796

del 19.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Francesco Baldi

**Residente a:** Solarolo, via Montale n. 31

**AP** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Emilia Levante n. 225

**Riferimento RUE**

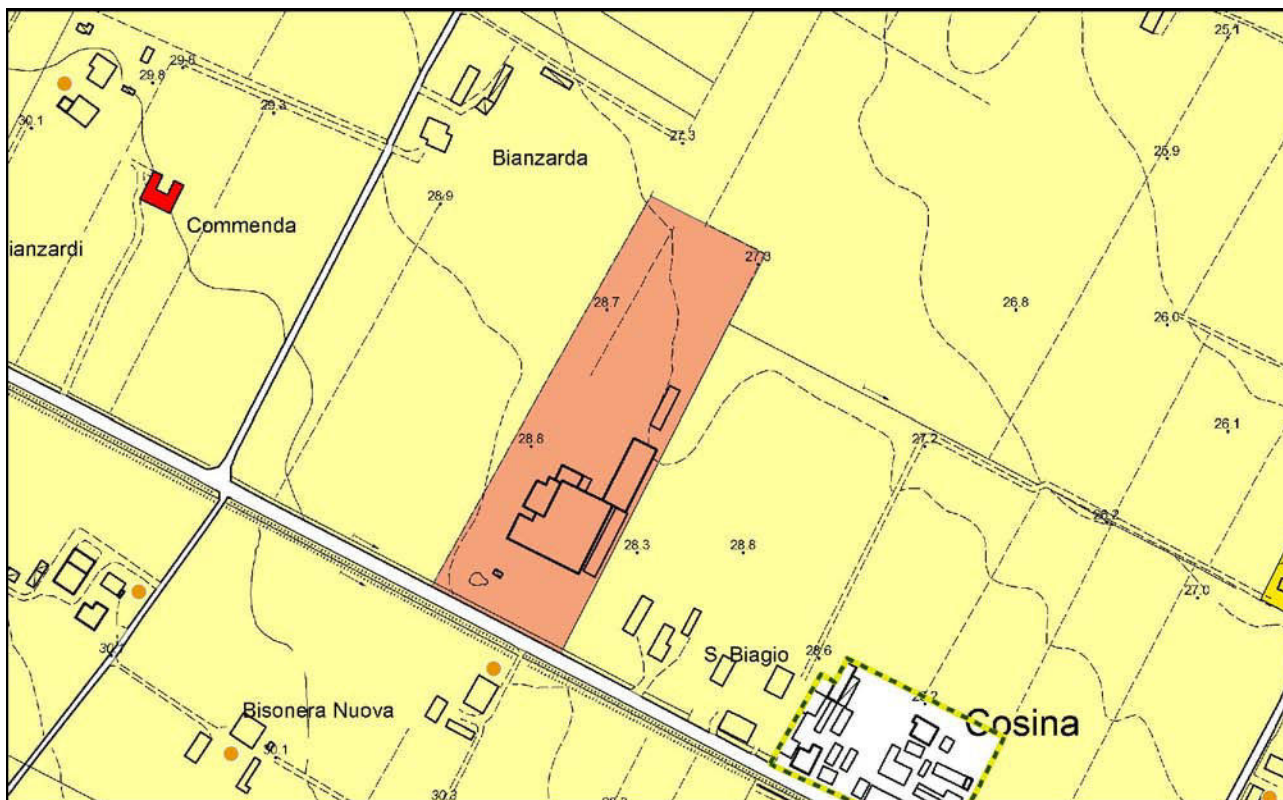
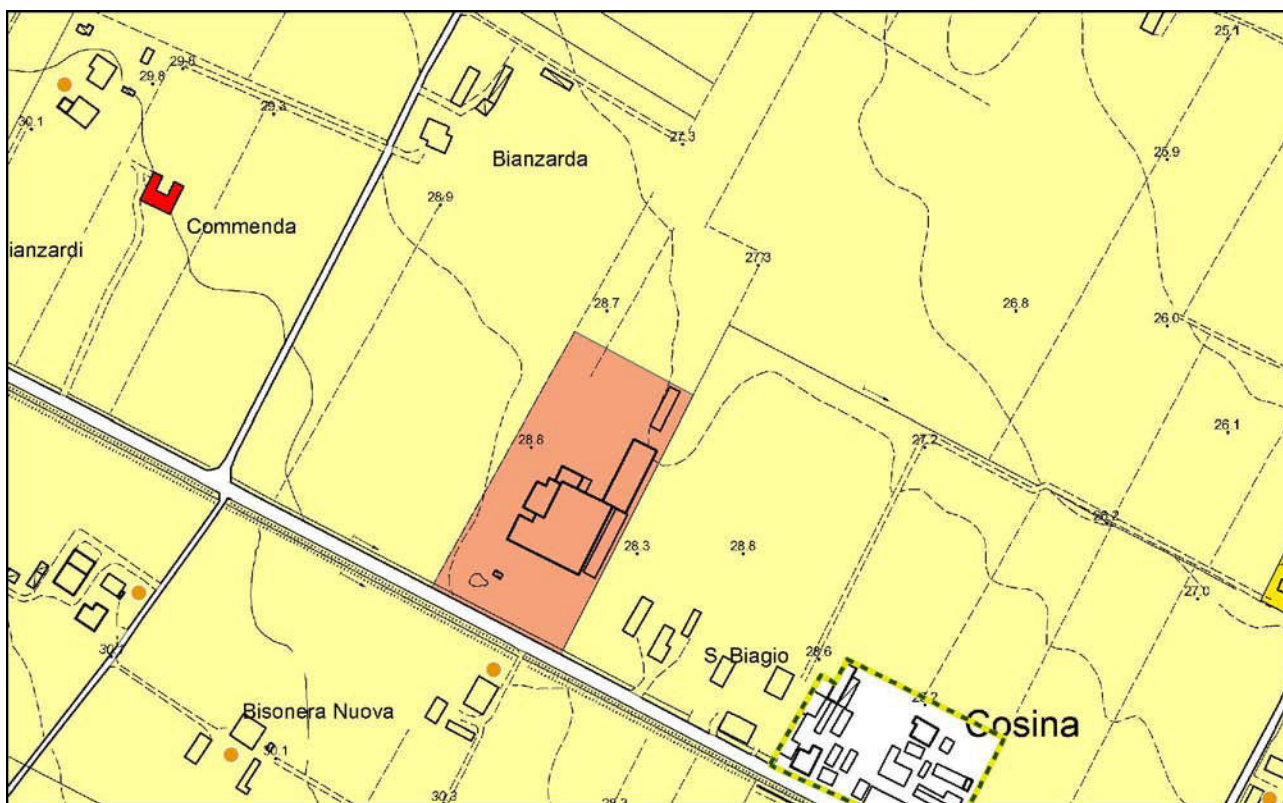
Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 14.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di comproprietario dell'immobile sito in via Emilia Levante n.225 e censito al NCEU del Comune di Faenza al Fg. 213, Mapp.li 148, 145, 151, 150, 149, 258, 257 e 281, sede dell'attività produttiva-commerciale denominata "Romagna Garden" chiede:
  - 1) che venga ampliata la superficie dell'"Area produttiva agricola consolidata" (Vivai) comprendendo tutti i terreni in proprietà, prolungando l'area produttiva dal lato non prospiciente la via Emilia Levante (Mapp.le 257) e allargando l'attività lungo la via Emilia Levante (Mapp.le 281);
  - 2) di confermare la norma che consente di poter destinare 250 mq di Sul al commercio al dettaglio finalizzato all'attività;
  - 3) che l'altezza massima delle serre (5 metri) venga sempre considerata alla gronda, qualsiasi sia la forma della copertura;
  - 4) che la distanza dai confini possa essere ridotta a zero con l'accordo dei confinanti.L'osservazione è corredata da elaborato grafico esplicativo.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è parzialmente accolta. Si accoglie infatti l'istanza di ampliare l'"Area produttiva agricola consolidata" sul retro dell'attività floro-vivaistica in essere, comprendendovi parte del Mapp.le 257, mentre non è accoglibile l'istanza di ampliare la medesima area sul fronte della via Emilia Levante, comprendendovi il Mapp.le 281, in quanto è obiettivo della pianificazione urbanistica faentina non aumentare i fronti edificati lungo il sistema della via Emilia al fine di conservare l'attuale configurazione di asse viario inserito in ambito paesaggistico debolmente urbanizzato, nonché non incrementare, con attività ad accesso diretto, il carico urbanistico sulle infrastrutture appartenenti alla rete di base di interesse regionale. L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Tavola 14.3 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (Al. 1).
- Per quanto al punto 2) l'osservazione è accolta di fatto in ragione dei contenuti dell'art. 17.3 [Aree rurali a disciplina specifica – Aree produttive agricole consolidate] al punto "Vivai".
- L'osservazione per quanto il punto 3) è respinta in quanto ai fini dell'applicazione del RUE la verifica dell'altezza massima dell'edificio (Hmax) si effettua sulla media tra le altezze dei fronti (Hf) del fabbricato e non si ravvisano motivazioni per diversificare la metodologia di calcolo per le serre.
- Per quanto al punto 4) si precisa che entro le "Aree produttive agricole consolidate" la distanza delle nuove costruzioni dai confini di proprietà è pari a 10 m e che tale distanza può essere ridotta con atto di assenso registrato dei confinanti ai sensi dell'art. 2.2 [Definizioni e specificazioni di parametro – Specificazioni].





RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**24**

Prot. gen. n. 0043803

del 19.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Lauro Aldo Dalmonte

**Residente a:** Faenza, via Calzi n. 1

**R** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Calzi n. 1

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 13.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario del terreno ubicata in via Calzi n.1 censito al NCEU del Comune di Faenza al Fg. 131, Mapp.le 1053 chiede in prima istanza di dare al lotto di proprietà una destinazione ad "Ambito misto consolidato" (art.7 delle NdA del RUE) o alternativamente di eliminare dall'art. 10 delle NdA del RUE il limite massimo del 20% della Sul esistente o di progetto per svincolare dall'attività la funzione residenziale, in quanto il suddetto 20% consente ordinariamente di realizzare una quantità di residenza inferiore a quella ammessa in collegamento con l'attività.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto richiesto in prima istanza è respinta in quanto non compatibile con la disciplina d'Ambito prevista dal PSC e dal RUE che classificano l'area in oggetto rispettivamente entro l'"Ambito produttivo comunale da riqualificare" e l'"Ambito misto di riqualificazione".

Per quanto richiesto in via subordinata, l'osservazione non è respinta. Eliminare il limite massimo del 20% della Sul esistente o di progetto per svincolare dall'attività la funzione residenziale sarebbe infatti in netto contrasto con i pareri e le osservazioni formulate dagli enti competenti in materia di igiene e ambiente (Ausl), che nelle opportunità date alla residenza nelle zone produttive, individuano elementi di criticità, richiedendo un approccio al tema ancora più "ponderato". Per la definitiva formulazione della norma in oggetto si rimanda all'osservazione n. 129 presentata dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna (rif. controdeduzione all'osservazione n. 129, punto 18) ove è stata specificata la corretta applicazione dall'art. 10 per quanto attiene la realizzazione di superfici avente destinazione residenziale svincolata dall'attività proponendo una riscrittura parziale del comma 2 "Destinazioni d'uso".

In merito al tema di quote di residenza svincolate dall'attività in ambiti prevalentemente produttivi, resta fermo quanto previsto al comma 4 "Attività dismesse" dell'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione] e quanto previsto in applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**25**

Prot. gen. n. 0043951

del 22.09.2014

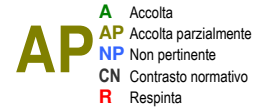
Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Paolo Caputo - Legale rappresentante società "CISA SpA"

**Residente a:** Pianoro (BO)



**Area oggetto di osservazione:**

**Riferimento RUE**

via Oberdan, viale Vittorio Veneto, via Zara, via Volpaccino

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.5

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della società "CISA SpA", proprietaria dell'area e degli immobili siti in Faenza in via Oberdan, viale Vittorio Veneto, via Zara, catastalmente distinti al Fg. 146, Mapp.le 1, disciplinati ai sensi della Scheda progetto U.5 "Area di via Oberdan - Cisa" di cui all'art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a Scheda progetto] delle NdA del RUE e dell'area sita in via Volpaccino, catastalmente distinta al Fg. 146, Mapp.li 473 e 474, disciplinata nel RUE adottato come "Area per parcheggi pubblici e di uso pubblico" di cui all'art. 19.3 e contraddistinta con il simbolo di "Area privata destinata ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche" di cui all'art. 19.1, chiede:
  - 1) che tutte le aree in proprietà (anche quelle di via Volpaccino) siano ricomprese in un unico comparto nel quale siano ammesse le funzioni previste nella Scheda progetto U.5 "Area di via Oberdan - Cisa" del RUE adottato;
  - 2) che sia possibile suddividere il comparto in due sub compartimenti attuabili autonomamente;
  - 3) che sia prevista la possibilità di insediare un esercizio commerciale del settore alimentare con superficie di vendita inferiore a mq 1.500;
  - 4) che sia prevista la possibilità di insediare un esercizio commerciale del settore non alimentare con superficie di vendita inferiore a mq 3.500;
  - 5) che sia previsto il mantenimento di quota parte esistente a destinazione direzionale.

## Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta; premesso che l'attuazione dell'area oggetto dell'intervento, come specificato nella Scheda progetto U.5 "Area di via Oberdan - Cisa" è subordinata al rispetto delle disposizioni riguardanti i siti da bonificare ai sensi del DLgs n. 152/2006 e s.m.i., si avanza la seguente proposta di controdeduzione:
  - 1) riguardo al presente punto l'osservazione non può essere accolta; si evidenzia che già il PRG '96 disciplinava l'area di via Volpaccino -catastalmente distinta al Fg. 146, Mapp.li 473 e 474- fra le "Zone per parcheggi pubblici" di cui all'art. 21.2.2; l'espansione urbanistica dell'area e le eventuali trasformazioni legate all'attuazione della Scheda progetto U.5 "Area di via Oberdan - Cisa" rendono non opportuno eliminare la destinazione di tali spazi a parcheggio, ritenuti essenziali per un equilibrato sviluppo dell'area, estendendo anche ad essi le modalità di trasformazione proprie delle aree interne alla Scheda progetto; si propone pertanto di confermare sull'area di via Volpaccino la destinazione di "Area per parcheggi pubblici e di uso pubblico", disciplinata ai sensi dell'art. 19.3 delle NdA del RUE, mantenendo la specifica di "Area privata destinata ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche" di cui all'art. 19.1 delle stesse norme; si ritiene importante evidenziare, nel rispondere al presente punto dell'istanza, che nella proposta di controdeduzione relativa all'osservazione n. 71 (prot. 45243 del 29.09.2014) avanzata dal Settore Territorio del Comune di Faenza si suggerisce, fra le altre cose, di apportare anche alcune modifiche all'art. 72/2 "Circoli e vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso" della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" con le quali, in riferimento alla normativa commerciale, si propone di concedere

l'opportunità, in caso di eccedenza di quote di "Parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico" previste dal RUE ai sensi dell'art. 26.2 lettera d [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza*], di poter conteggiare -previo adeguamento dell'eventuale atto d'obbligo o della convenzione in essere- la parte in esubero quale superficie destinata ad assolvere alle dotazioni di parcheggi pertinenziali previste dalla normativa sul commercio. Tale proposta di controdeduzione comporta la modifica dell'art. 72/2 [*Circoli e vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" nei termini riportati nella controdeduzione all'osservazione n. 71 cui ci si riferisce integralmente per gli approfondimenti su tale aspetto specifico;

- 2) riguardo al presente punto l'osservazione non può essere accolta; si evidenzia che già la Scheda progetto U.5 "Area di via Oberdan - Cisa" proposta nel RUE adottato, prevede fra le modalità attuative l'intervento edilizio diretto, vincolando il progetto all'intera estensione della scheda unicamente nel caso di interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo ed indicando tale condizione fra gli "Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2"; si conferma pertanto che sarà possibile, sulla base di un progetto urbanistico di maggior dettaglio redigere uno "Schema di inquadramento operativo (SIO)", da approvarsi da parte della Giunta comunale, che potrà individuare eventuali sub-aree funzionalmente autonome che suddivideranno il comparto;
- 3) riguardo al presente punto l'osservazione può ritenersi accolta senza la necessità di apportare modifiche alla Scheda progetto U.5 "Area di via Oberdan - Cisa" proposta nel RUE adottato; fermo restando che le modalità di attuazione relative all'eventuale insediamento di una superficie di vendita relativa al settore alimentare inferiore a mq 1.500 devono comunque tenere conto delle disposizioni in materia di insediamenti commerciali previste nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), si evidenzia che la possibilità di insediare tali attività non è esclusa dalla Scheda adottata;
- 4) riguardo al presente punto, come nel caso del punto precedente, l'osservazione può ritenersi accolta senza la necessità di apportare modifiche alla Scheda progetto U.5 "Area di via Oberdan - Cisa" proposta nel RUE adottato; fermo restando che le modalità di attuazione relative all'eventuale insediamento di una superficie di vendita relativa al settore non alimentare inferiore a mq 3.500 devono comunque tenere conto delle disposizioni in materia di insediamenti commerciali previste nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), si evidenzia che la possibilità di insediare tali attività non è esclusa dalla Scheda adottata;
- 5) riguardo al presente punto l'osservazione può ritenersi accolta senza la necessità di apportare modifiche alla Scheda progetto U.5 "Area di via Oberdan - Cisa" proposta nel RUE adottato; le destinazioni direzionali, di cui nell'istanza si chiede il mantenimento, rientrano infatti fra le funzioni già ammesse nella Scheda progetto adottata.

In accoglimento dell'osservazione della Provincia di Ravenna (prot. URF 1167 del 27.01.2015), con riferimento alle verifiche di compatibilità ambientale e delle previsioni del RUE, si integra, nei termini di cui all'elaborato allegato (**All. 1**), la parte testuale delle "Dotazioni territoriali - infrastrutture per l'urbanizzazione" della Scheda progetto U.5 "Area di via Oberdan - Cisa" con la seguente specifica: "*l'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area*".

<b>Scheda progetto U.5 "Area di via Oberdan - Cisa"</b>	1/2
---	-----

(\*) Elementi progettuali invariati  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Oberdan, viale Vittorio Veneto, via Zara <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.1</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 23.850 mq
<b>Riferimento disciplina NdA</b>	(*) Art. 11.2 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto</i> ]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 10 [ <i>Ambito misto di riqualificazione</i> ].

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) Intervento edilizio diretto. (-) Per interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda. (*) L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle disposizioni riguardanti i siti da bonificare ai sensi del DLgs n. 152/2006 e s.m.i.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [ <i>Usi del territorio - Destinazioni d'uso</i> ] previste per gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art.10, con le seguenti eccezioni: - il commercio al dettaglio di cui alla lettera B p.to b3 è consentito fino al limite del 20% della Sul virtualmente ammissibile; - la funzione residenziale di cui alla lettera A è consentita fino al limite del 20% della Sul esistente o di progetto, purché a servizio dell'attività.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	<i>In caso di mantenimento degli edifici esistenti:</i> (-) E' consentito l'ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impiansticistici unicamente all'interno dei fabbricati esistenti. (-) E' consentito l'ampliamento fino al 5% della Sul esistente all'esterno dei fabbricati esistenti a condizione che si attuino interventi di riqualificazione ambientale sugli stessi (es. coperture). <i>In caso di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti:</i> (*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 10 [ <i>Ambito misto di riqualificazione</i> ].

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [ <i>Incentivi</i> ] e all'art. 30 [ <i>Compensazioni</i> ].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [ <i>Obiettivi di qualità</i> ] E DI CUI ALLA PARTE II [ <i>Sostenibilità degli insediamenti</i> ] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	
<b>Prestazione sostenibilità</b>	
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) Gli interventi sull'immobile indicato nella parte grafica della scheda come edificio di valore culturale e testimoniale del moderno devono seguire le regole di cui all'art. 6 [ <i>Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico</i> ]. (-) L'attuazione della scheda è subordinata alla conservazione e alla verifica di stabilità/messa in sicurezza della torre piezometrica indicata nella parte grafica della presente scheda. <i>In caso di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti:</i> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 8 m, elevabile a 8,5 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (Hu) pari ad almeno 3 m. Mantenendo la distanza di 5 m dal confine di proprietà è possibile raggiungere un'altezza di 10 m. (*) In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti gli interventi dovranno essere realizzati seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [ <i>Bioedilizia e qualità ambientale</i> ] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

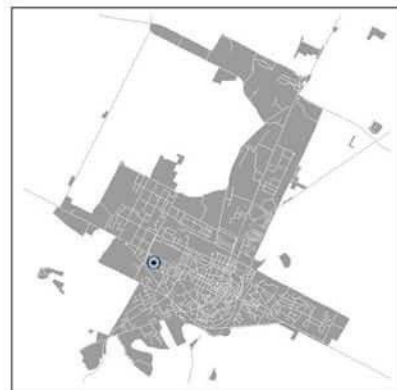


Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Edificio di valore culturale testimoniale del moderno
-  Torre piezometrica



<b>Scheda progetto U.5 "Area di via Oberdan - Cisa"</b>	1/2
---	-----

(\*) Elementi progettuali invarianti  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Oberdan, viale Vittorio Veneto, via Zara <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.1</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 23.850 mq
<b>Riferimento disciplina NdA</b>	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) Intervento edilizio diretto. (-) Per interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda. (*) L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle disposizioni riguardanti i siti da bonificare ai sensi del DLgs n. 152/2006 e s.m.i.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art.10, con le seguenti eccezioni: - il commercio al dettaglio di cui alla lettera B p.to b3 è consentito fino al limite del 20% della Sul virtualmente ammissibile; - la funzione residenziale di cui alla lettera A è consentita fino al limite del 20% della Sul esistente o di progetto, purché a servizio dell'attività.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	<i>In caso di mantenimento degli edifici esistenti:</i> (-) E' consentito l'ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impiansticistici unicamente all'interno dei fabbricati esistenti. (-) E' consentito l'ampliamento fino al 5% della Sul esistente all'esterno dei fabbricati esistenti a condizione che si attuino interventi di riqualificazione ambientale sugli stessi (es. coperture). <i>In caso di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti:</i> (*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	(*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	
<b>Prestazione sostenibilità</b>	
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) Gli interventi sull'immobile indicato nella parte grafica della scheda come edificio di valore culturale e testimoniale del moderno devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]. (-) L'attuazione della scheda è subordinata alla conservazione e alla verifica di stabilità/messa in sicurezza della torre piezometrica indicata nella parte grafica della presente scheda. <i>In caso di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti:</i> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 8 m, elevabile a 8,5 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (Hu) pari ad almeno 3 m. Mantenendo la distanza di 5 m dal confine di proprietà è possibile raggiungere un'altezza di 10 m. (*) In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti gli interventi dovranno essere realizzati seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Edificio di valore culturale testimoniale del moderno
-  Torre piezometrica







RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**26**

Prot. gen. n. 0043960

del 22.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Antonella Pezzi

**Residente a:** Faenza, via San Pier Laguna n. 16

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via San Pier Laguna n. 16

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 7.3

## Sintesi dell'osservazione

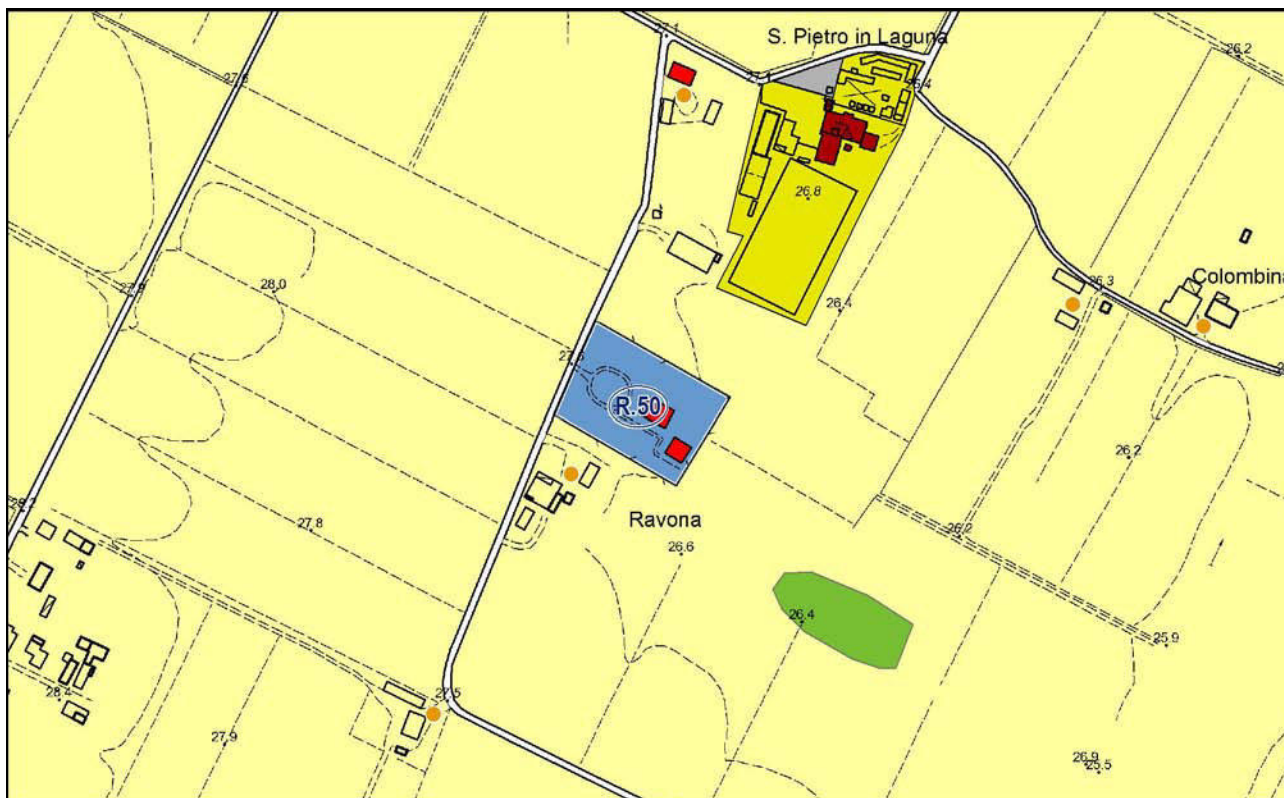
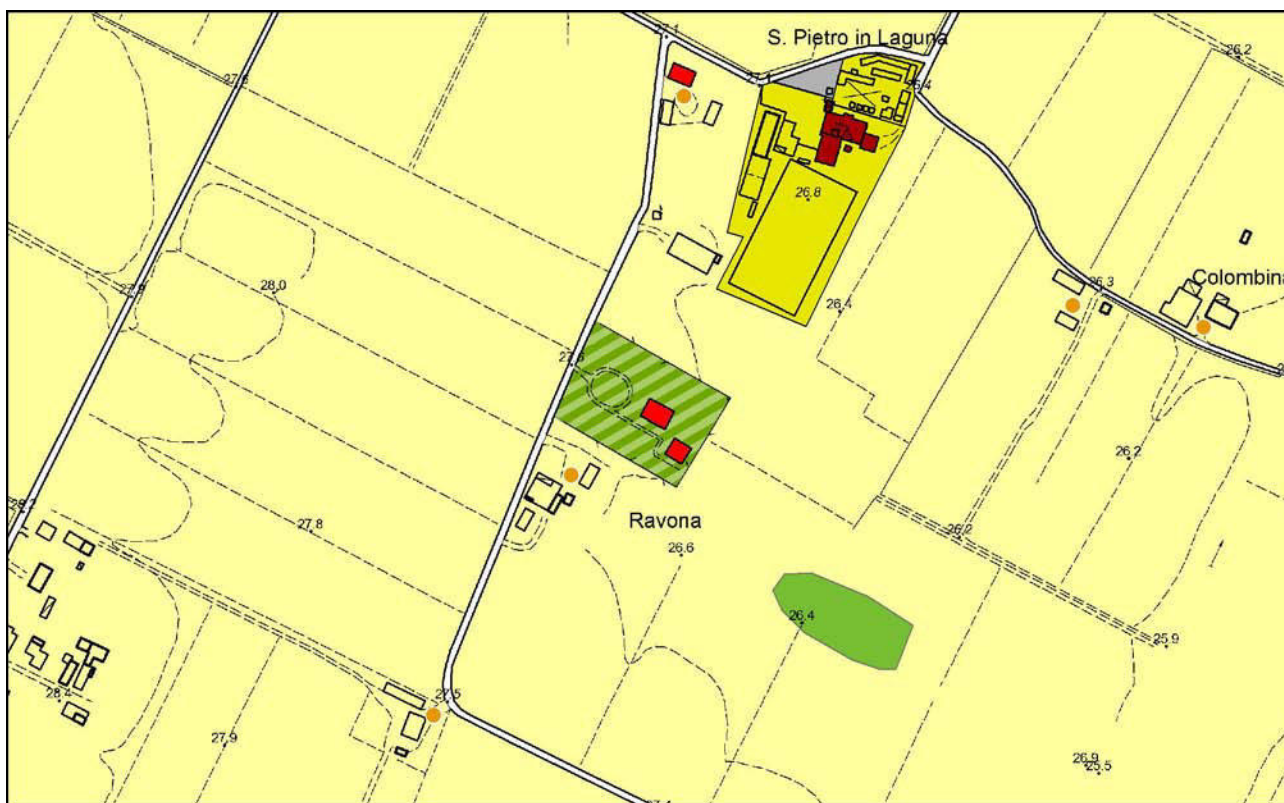
- L'osservante, in qualità di proprietaria degli immobili ubicati in Faenza, via San Pier Laguna n. 16, catastalmente censiti al Fg. 60, Mapp.le 37 e disciplinati dal RUE adottato all'interno delle "Aree rurali di conservazione del verde privato" di cui all'art. 17.5 delle NdA del RUE e come "Edifici di valore storico-architettonico" di cui all'art. 6 delle stesse chiede che sia individuata un'apposita Scheda progetto che preveda la possibilità di realizzare una costruzione distaccata di 150 mq di Sul a potenziamento dell'attività in essere (centro benessere) in quanto è intenzione dell'osservante portare a Faenza la disciplina dello Bikram Yoga.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta. Al fine di rispondere puntualmente alle richieste avanzate tese al potenziamento a alla qualificazione funzionale dell'attività in essere, si propone di disciplinare l'area con un'apposita Scheda progetto, denominata R.50 "Area di via San Pier Laguna" che ad integrazione della disciplina di zona relativa alle "Aree rurali di conservazione del verde privato" di cui all'art. 17.5 delle NdA detti le regole per l'attuazione dell'intervento nei seguenti termini:

- 1) la Sul massima ammessa è pari a mq 120 da realizzarsi in un unico corpo di fabbrica posto in continuità paesaggistica con gli edifici esistenti. In particolare, dovrà essere verificato in fase progettuale l'inserimento ambientale e visivo della nuova costruzione che non dovrà interferire con il varco visivo necessario per la visibilità dell'edificio di valore storico-architettonico principale dalla via San Pier Laguna;
- 2) è ammesso un ampliamento della Sul massima ammessa di ulteriori 30 mq a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 29 [*Incentivi*] e 30 [*Compensazioni*];
- 3) l'altezza massima della nuova costruzione non potrà essere superiore a quella dell'edificio a "limonaia" attualmente ad uso "centro benessere" e comunque non superare i 5 m;
- 4) l'attuazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di un Atto unilaterale d'obbligo che vincoli la nuova costruzione ad attività di servizio alle persone (quali centro benessere, palestra, ecc.) di cui alla lettera b1 dell'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] delle NdA del RUE.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 7.3 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.50 "Area di via San Pier Laguna", così come riportato in allegato (**AII. 2**), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.



**Scheda progetto R.50 "Area di via San Pier Laguna"** 1/2

- (\*) Elementi progettuali invariati
- (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via San Pier Laguna n.16 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.3</span>
Estensione dell'area	circa 6.530 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 17.5 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali di conservazione del verde privato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree rurali di conservazione del verde privato" di cui all'art. 17.5.

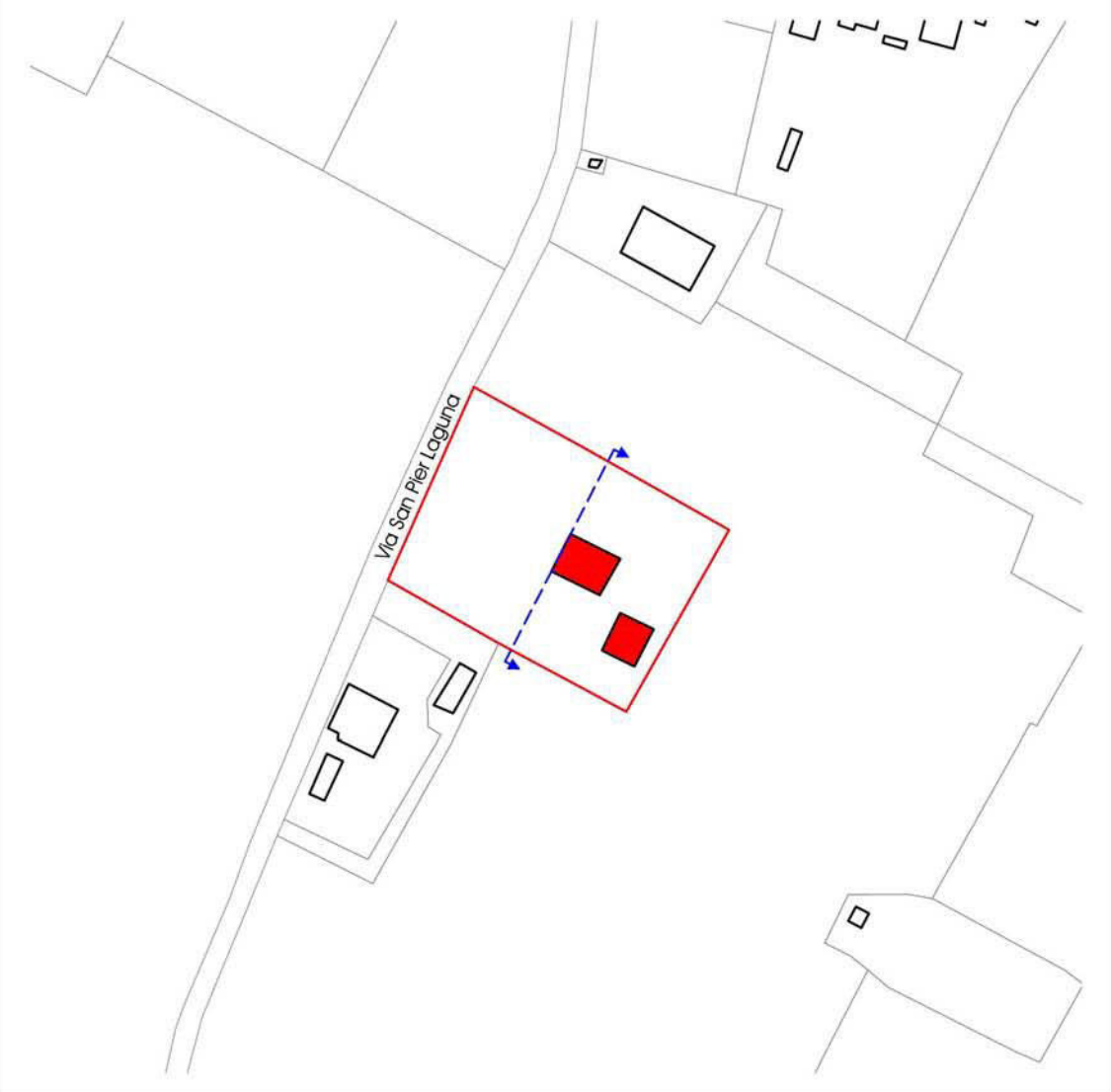
CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, da aggiungersi alla Sul esistente e con la possibilità di realizzare anche un edificio autonomo, è pari a 120 mq; gli interventi di nuova costruzione sono vincolati ad ospitare funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, limitatamente alle funzioni di cui al punto b1.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammesso un ampliamento della Sul massima ammessa di ulteriori 30 mq a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].




DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

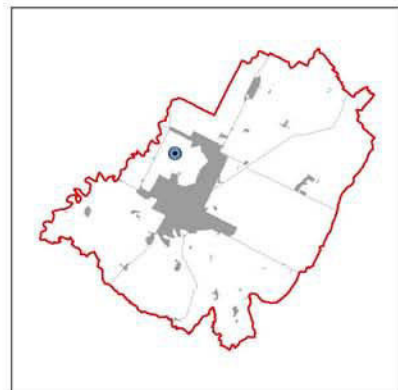
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) Le alberature d'alto fusto -di pregio- presenti all'interno della scheda devono essere conservate.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) In fase progettuale, dovrà essere verificato l'inserimento ambientale e visivo della nuova costruzione che non dovrà interferire con il varco visivo necessario per la visibilità dell'edificio di valore storico-architettonico dalla via San Pier Laguna. (*) L'altezza massima ammessa è pari a quella dell'edificio a "limonaia" esistente e comunque non superiore ai 5m. (*) L'intervento di nuova costruzione dovrà rapportarsi come linguaggio formale alla tipologia architettonica caratterizzante gli edifici esistenti. (*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore storico-architettonico devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Edificio di valore storico - architettonico
-  Limite di edificabilità







RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**27**

Prot. gen. n. 0043988

del 22.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Roberto Rava e Michele Brighenti - Amministratori Unici Società "Beach Park srl"

**Residente a:** Faenza, via Canal Grande n. 228

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Emilia Levante

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede Progetto" - Scheda A.4

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.2

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari del terreno ubicato in via Emilia Levante, censito al NCT del Comune di Faenza al Fg. 176, Mapp.li 309-310-308-307-298-306-295 chiede "di prevedere nella Scheda progetto A.4 "Area di Via Emilia Levante 1" la possibilità di ampliare il parcheggio nella parte di area aggiunta al nuovo perimetro di scheda ed in continuità con l'esistente, eliminando altresì il numero dei posti auto indicati nelle norme di scheda alle dotazioni territoriali: attrezzature e spazi collettivi".

Gli osservanti segnalano inoltre un errore nell'estensione dell'area della Scheda progetto A.4 "Area di via Emilia Levante 1".

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta di fatto in quanto la possibilità di ampliare il parcheggio entro l'"Area di ampliamento all'insediamento ricreativo-sportivo" risulta essere già ammissibile dalle disposizioni contenute entro gli "aspetti puntuali di scheda" della Scheda progetto A.4 "Area di via Emilia Levante 1". Al fine di agevolare la comprensione delle disposizioni normative ivi contenute si propone una parziale riscrittura degli "Aspetti puntuali di scheda" riferiti agli "Eventuali ampliamenti dell'insediamento ricreativo-sportivo" nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**) eliminando altresì l'indicazione puntuale del numero massimo dei posti auto entro la sezione "Dotazioni territoriali – Attrezzature e spazi collettivi", confermando la dotazione minima prevista entro la Scheda progetto (già realizzati) anche in considerazione degli studi specialistici sulla mobilità redatti in occasione dell'inserimento della previsione dell'insediamento nel PRG '96.

In merito all'"Estensione dell'area" l'osservazione è accolta trattandosi di un mero errore materiale. L'estensione dell'area indicata in sede di Scheda progetto è indicativa ed è stata realizzata mediante supporti informatici sulla base di cartografie generali di larga scala.



Accordo Urbanistico A.4 "Area di via Emilia Levante 1"		1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Emilia Levante	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 11.400 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.4 [Aree urbane a disciplina specifica - Accordi urbanistici in corso].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) La trasformazione dell'area è finalizzata alla realizzazione di un insediamento ricreativo-sportivo, in particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli spazi destinati ad usi sportivi, intendendovi qui ricomprese anche le palestre, devono essere prevalenti e, in termini quantitativi, non possono essere inferiori al 95% della Sul realizzata;</li> <li>- sono ammesse, ad integrazione dei prevalenti usi sportivi, le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, purchè riconducibili e/o connesse all'attività sportiva offerta dalle strutture in progetto;</li> <li>- deve essere garantito per almeno 20 anni l'utilizzo pubblico delle strutture, da regolamentarsi con apposito atto convenzionale.</li> </ul>	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 2.000 mq da localizzarsi entro l'area oggetto di accordo urbanistico con i privati.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) La Sul massima ammessa può essere incrementata, in base ai seguenti incentivi sequenziali, predisponendo le seguenti prestazioni aggiuntive: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incentivo 1: incremento della Sul massima ammessa fino a 3.500 mq complessivi alle seguenti condizioni:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- i nuovi edifici siano costruiti secondo i criteri della bioedilizia, così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti";</li> <li>- al fine di incentivare la mobilità pedonale e ciclabile, sia realizzato il collegamento ciclopedonale di uso pubblico dell'area con via Soldata, inserito in una fascia di terreno della larghezza pari ad almeno 5 m e provvisto di idonea siepe/alberatura ed illuminazione;</li> <li>- fermo restando il rispetto delle leggi vigenti, i nuovi edifici soggetti a certificazione energetica devono avere una prestazione energetica (EPlot) con consumi pari o inferiori a 60 kWh/mq anno;</li> <li>- per la quantità edificatoria in esubero rispetto ai 2.000 mq, deve essere prevista una emissione di CO<sub>2</sub> pari a zero, ricorrendo a più elevate prestazioni energetiche dei fabbricati e/o a misure compensative consistenti nella messa a dimora di esemplari arborei, in accordo con l'Amministrazione Comunale e nella misura di 1 albero ad alto fusto ogni 20 kg di CO<sub>2</sub> anno da compensare.</li> </ul> </li> <li>• incentivo 2: incremento della Sul massima ammessa fino a 5.000 mq complessivi, previo assolvimento dell'incentivo 1 e alle seguenti ulteriori condizioni:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- al fine di incentivare il risparmio e il riuso della risorsa idrica, i sistemi di raccolta e di riutilizzo delle acque devono prevedere l'adozione di reti duali nell'impianto idrosanitario ed il dispositivo di raccolta deve rispettare il parametro minimo di 1 mc/100 mq di Sul, con riferimento all'intera unità d'intervento;</li> <li>- al fine di ridurre le portate idrauliche immesse nei recettori finali, deve essere realizzato un bacino di laminazione prevedendone anche la funzione di habitat naturale, adottando tecniche naturalistiche che favoriscano la biodiversità, con la presenza permanente di acqua (laghetto) ed evitando la realizzazione di sponde interne che presentino pendenze la cui media complessiva superi il 15%. Tale bacino deve essere localizzato sull'area agricola esterna al perimetro della scheda (mappale 134 Foglio 176), situata sul confine ovest, che per almeno il 70% della sua estensione deve essere allestita con soluzioni tese alla costituzione di habitat naturali con funzione ecologica-ambientale, in base ad un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale;</li> <li>- deve essere prodotto uno studio per la fattibilità tecnico-economica del collegamento ciclopedonale fra il tratto di nuova realizzazione, che si attesterà su via Soldata, e la pista ciclopedonale esistente in via Fornarina.</li> </ul> </li> </ul>	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con almeno 80 posti <del>auto-e</del> <del>orientativamente non più di 100 posti-auto</del> , necessario al funzionamento delle attività, nel rispetto dello schema grafico della presente scheda.	
Dotazioni ecologiche ambientali		

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. 6.3 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

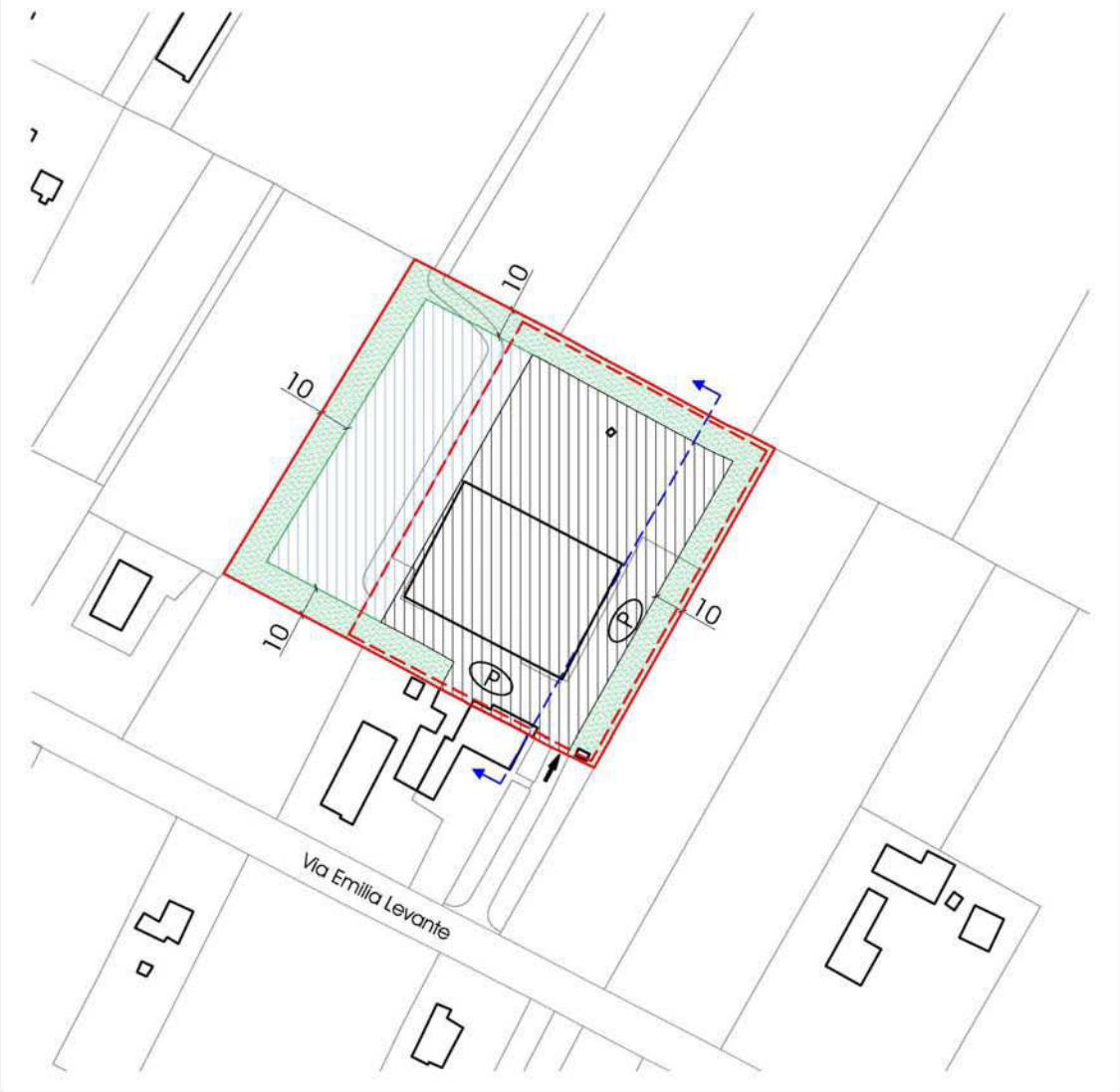
<p><b>Prestazione sicurezza</b></p>	<p><b>Mobilità</b>                  (*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Emilia che disimpegni l'attuale ristorante e l'area perimetrata. Deve essere adeguato l'innesto esistente, acquisendo il parere dell'Ente competente.</p> <p><b>Sismica</b>                  (*) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.</p> <p>(*) In fase di Progetto Unitario deve essere rispettato il parere formulato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 dalla Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 31 del 13.02.2013 relativo all'approvazione della Variante n. 67 al PRG 98 - scheda n.111 "Area di via Emilia Levante 1", in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio.</p> <p><b>Sminamento</b>                  (*) In fase di progetto attuativo deve essere previsto lo sminamento sull'intera area di intervento e il rilascio del parere da parte del Genio Militare competente.</p>
<p><b>Prestazione sostenibilità</b></p>	<p><b>Energia:</b>                  (-) In sede di redazione del Progetto Unitario dovrà essere effettuata la valutazione della fattibilità tecnico economica di cui all'art. 5 comma 4 L.R. 26/2004, prevedendo un corretto orientamento solare degli edifici di nuova costruzione ed il ricorso al teleriscaldamento, alla cogenerazione o ad altre analoghe soluzioni tecniche che garantiscano prestazioni a loro paragonabili.</p> <p>(-) Deve essere ottimizzato il comportamento passivo degli edifici e devono essere impiegati generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico.</p> <p>(-) Per i nuovi edifici si devono utilizzare fonti rinnovabili per soddisfare le esigenze energetiche (ad es. pannelli fotovoltaici); in particolare deve essere garantito che almeno il 20% dei consumi energetici sia soddisfatto da fonti rinnovabili.</p> <p>(-) Deve essere perseguito il risparmio energetico anche per gli impianti di illuminazione, sia su spazi pubblici che privati.</p> <p><b>Acqua:</b>                  (-) Vanno adottate soluzioni finalizzate ad un rilevante risparmio idrico. In particolare:                  - devono essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche per finalità di irrigazione delle aree verdi e altri usi non pregiati e/o legati alle attività da insediare;                  - i nuovi servizi igienici dovranno prevedere il doppio pulsante per gli scarichi, aeratori e regolatori di flusso.</p> <p><b>Rifiuti</b>                  (-) Deve essere verificata, in accordo con gli Enti e/o Aziende preposte al servizio di raccolta e smistamento rifiuti, la necessità di individuare nel comparto adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo e differenziato dei rifiuti speciali e dei rifiuti assimilabili agli urbani.</p> <p><b>Rumore</b>                  (-) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico, ottimizzando la localizzazione delle fonti rumorose rispetto ai ricettori sensibili.</p> <p><b>Riduzione dell'impatto edilizio</b>                  (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 40% della superficie dell'intera scheda. Gli spazi destinati ai parcheggi, se adeguatamente integrati nella fascia perimetrale alberata, potranno essere considerati nel computo della permeabilità in rapporto alle caratteristiche del loro allestimento.</p> <p><b>Verde</b>                  (-) Devono essere previste soluzioni che realizzano interconnessioni/continuità tra il verde perimetrale interno alla scheda, i bacini di laminazione e le aree pubbliche e/o di uso pubblico il tutto con l'obiettivo di favorire le reti ecologiche.</p> <p>(-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, dovrà essere realizzata una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.</p>
<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici</b>                  (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati nell'area di concentrazione dell'edificato e i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda</p> <p>(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 10 m.</p>

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA









	<p>(*) L'attuazione della presente scheda progetto è subordinata all'assolvimento degli impegni assunti dal proponente nell'ambito dell'accordo urbanistico con i privati, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i, relativo alla scheda di PRG n.111 - "Area di via Emilia Levante 1" approvato con atto G.C. n. 218 del 10.07.2012 (Prot. n. 26584) e sottoscritto in data 17.09.2012, quale parte integrante della Variante al PRG n.67 inerente la Scheda n. 111 "Area di Via Emilia Levante 1" approvata con atto di C.C. n. 56 del 25.03.2001.</p> <p>(*) Eventuali ampliamenti all'insediamento ricreativo-sportivo potranno essere localizzati entro la porzione di terreno individuata con apposita retinatura nella parte grafica. Entro tale area è consentito localizzare unicamente opere (ad esempio campi per il gioco all'aperto) connesse all'attività sportiva offerta dalle strutture realizzate entro l'area oggetto di accordo urbanistico, che per la loro esecuzione non comportino la costruzioni di edifici o la realizzazione di ampie superfici non permeabili.</p>
--	--



Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Perimetro oggetto di accordo urbanistico con i privati
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area di ampliamento all'insediamento ricreativo-sportivo
-  Limite di edificabilità nuovi volumi
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Area di ubicazione parcheggi
-  Accesso carrabile da via Emilia Levante



Accordo Urbanistico A.4 "Area di via Emilia Levante 1"		1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Emilia Levante	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 11.400 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.4 [Aree urbane a disciplina specifica - Accordi urbanistici in corso].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) La trasformazione dell'area è finalizzata alla realizzazione di un insediamento ricreativo-sportivo, in particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli spazi destinati ad usi sportivi, intendendovi qui ricomprese anche le palestre, devono essere prevalenti e, in termini quantitativi, non possono essere inferiori al 95% della Sul realizzata;</li> <li>- sono ammesse, ad integrazione dei prevalenti usi sportivi, le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, purché riconducibili e/o connesse all'attività sportiva offerta dalle strutture in progetto;</li> <li>- deve essere garantito per almeno 20 anni l'utilizzo pubblico delle strutture, da regolamentarsi con apposito atto convenzionale.</li> </ul>	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 2.000 mq da localizzarsi entro l'area oggetto di accordo urbanistico con i privati.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) La Sul massima ammessa può essere incrementata, in base ai seguenti incentivi sequenziali, predisponendo le seguenti prestazioni aggiuntive: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incentivo 1: incremento della Sul massima ammessa fino a 3.500 mq complessivi alle seguenti condizioni:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- i nuovi edifici siano costruiti secondo i criteri della bioedilizia, così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti";</li> <li>- al fine di incentivare la mobilità pedonale e ciclabile, sia realizzato il collegamento ciclopedonale di uso pubblico dell'area con via Soldata, inserito in una fascia di terreno della larghezza pari ad almeno 5 m e provvisto di idonea siepe/alberatura ed illuminazione;</li> <li>- fermo restando il rispetto delle leggi vigenti, i nuovi edifici soggetti a certificazione energetica devono avere una prestazione energetica (E<sub>ptot</sub>) con consumi pari o inferiori a 60 kWh/mq anno;</li> <li>- per la quantità edificatoria in esubero rispetto ai 2.000 mq, deve essere prevista una emissione di CO<sub>2</sub> pari a zero, ricorrendo a più elevate prestazioni energetiche dei fabbricati e/o a misure compensative consistenti nella messa a dimora di esemplari arborei, in accordo con l'Amministrazione Comunale e nella misura di 1 albero ad alto fusto ogni 20 kg di CO<sub>2</sub> anno da compensare.</li> </ul> </li> <li>• incentivo 2: incremento della Sul massima ammessa fino a 5.000 mq complessivi, previo assolvimento dell'incentivo 1 e alle seguenti ulteriori condizioni:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- al fine di incentivare il risparmio e il riuso della risorsa idrica, i sistemi di raccolta e di riutilizzo delle acque devono prevedere l'adozione di reti duali nell'impianto idrosanitario ed il dispositivo di raccolta deve rispettare il parametro minimo di 1 mc/100 mq di Sul, con riferimento all'intera unità d'intervento;</li> <li>- al fine di ridurre le portate idrauliche immesse nei recettori finali, deve essere realizzato un bacino di laminazione prevedendone anche la funzione di habitat naturale, adottando tecniche naturalistiche che favoriscano la biodiversità, con la presenza permanente di acqua (laghetto) ed evitando la realizzazione di sponde interne che presentino pendenze la cui media complessiva superi il 15%. Tale bacino deve essere localizzato sull'area agricola esterna al perimetro della scheda (mappale 134 Foglio 176), situata sul confine ovest, che per almeno il 70% della sua estensione deve essere allestita con soluzioni tese alla costituzione di habitat naturali con funzione ecologica-ambientale, in base ad un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale;</li> <li>- deve essere prodotto uno studio per la fattibilità tecnico-economica del collegamento ciclopedonale fra il tratto di nuova realizzazione, che si attesterà su via Soldata, e la pista ciclopedonale esistente in via Fornarina.</li> </ul> </li> </ul>	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con almeno 80 posti, necessario al funzionamento delle attività, nel rispetto dello schema grafico della presente scheda.	
Dotazioni ecologiche ambientali		

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE “ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI”

<p><b>Prestazione sicurezza</b></p>	<p><b>Mobilità</b>                  (*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Emilia che disimpegni l'attuale ristorante e l'area perimetrata. Deve essere adeguato l'innesto esistente, acquisendo il parere dell'Ente competente.</p> <p><b>Sismica</b>                  (*) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.                  (*) In fase di Progetto Unitario deve essere rispettato il parere formulato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 dalla Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 31 del 13.02.2013 relativo all'approvazione della Variante n. 67 al PRG 98 - scheda n.111 "Area di via Emilia Levante 1", in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio.</p> <p><b>Sminamento</b>                  (*) In fase di progetto attuativo deve essere previsto lo sminamento sull'intera area di intervento e il rilascio del parere da parte del Genio Militare competente.</p>
<p><b>Prestazione sostenibilità</b></p>	<p><b>Energia:</b>                  (-) In sede di redazione del Progetto Unitario dovrà essere effettuata la valutazione della fattibilità tecnico economica di cui all'art. 5 comma 4 L.R. 26/2004, prevedendo un corretto orientamento solare degli edifici di nuova costruzione ed il ricorso al teleriscaldamento, alla cogenerazione o ad altre analoghe soluzioni tecniche che garantiscano prestazioni a loro paragonabili.                  (-) Deve essere ottimizzato il comportamento passivo degli edifici e devono essere impiegati generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico.                  (-) Per i nuovi edifici si devono utilizzare fonti rinnovabili per soddisfare le esigenze energetiche (ad es. pannelli fotovoltaici); in particolare deve essere garantito che almeno il 20% dei consumi energetici sia soddisfatto da fonti rinnovabili.                  (-) Deve essere perseguito il risparmio energetico anche per gli impianti di illuminazione, sia su spazi pubblici che privati.</p> <p><b>Acqua:</b>                  (-) Vanno adottate soluzioni finalizzate ad un rilevante risparmio idrico. In particolare:                  - devono essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche per finalità di irrigazione delle aree verdi e altri usi non pregiati e/o legati alle attività da insediare;                  - i nuovi servizi igienici dovranno prevedere il doppio pulsante per gli scarichi, aeratori e regolatori di flusso.</p> <p><b>Rifiuti</b>                  (-) Deve essere verificata, in accordo con gli Enti e/o Aziende preposte al servizio di raccolta e smistamento rifiuti, la necessità di individuare nel comparto adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo e differenziato dei rifiuti speciali e dei rifiuti assimilabili agli urbani.</p> <p><b>Rumore</b>                  (-) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico, ottimizzando la localizzazione delle fonti rumorose rispetto ai ricettori sensibili.</p> <p><b>Riduzione dell'impatto edilizio</b>                  (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 40% della superficie dell'intera scheda. Gli spazi destinati ai parcheggi, se adeguatamente integrati nella fascia perimetrale alberata, potranno essere considerati nel computo della permeabilità in rapporto alle caratteristiche del loro allestimento.</p> <p><b>Verde</b>                  (-) Devono essere previste soluzioni che realizzano interconnessioni/continuità tra il verde perimetrale interno alla scheda, i bacini di laminazione e le aree pubbliche e/o di uso pubblico il tutto con l'obiettivo di favorire le reti ecologiche.                  (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, dovrà essere realizzata una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.</p>
<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici</b>                  (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati nell'area di concentrazione dell'edificato e i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda                  (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 10 m.</p>

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

	<p>(*) L'attuazione della presente scheda progetto è subordinata all'assolvimento degli impegni assunti dal proponente nell'ambito dell'accordo urbanistico con i privati, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. relativo alla scheda di PRG n.111 - "Area di via Emilia Levante 1" approvato con atto G.C. n. 218 del 10.07.2012 (Prot. n. 26584) e sottoscritto in data 17.09.2012, quale parte integrante della Variante al PRG n.67 inerente la Scheda n. 111 "Area di Via Emilia Levante 1" approvata con atto di C.C. n. 56 del 25.03.2001.</p> <p>(*) Eventuali ampliamenti all'insediamento ricreativo-sportivo potranno essere localizzati entro la porzione di terreno individuata con apposita retinatura nella parte grafica. Entro tale area è consentito localizzare unicamente opere (ad esempio campi per il gioco all'aperto, <b>parcheggi, ecc</b>) connesse all'attività sportiva offerta dalle strutture realizzate entro l'area oggetto di accordo urbanistico, che per la loro esecuzione non comportino la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici non permeabili. <b>Eventuali nuove superfici a parcheggio dovranno avere le medesime caratteristiche ed essere realizzate in continuità con il parcheggio pubblico esistente.</b></p>
--	---

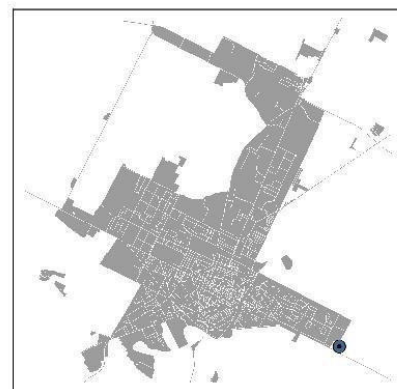


Scala 1:2000



**Legenda**

- Perimetro della scheda
- Perimetro oggetto di accordo urbanistico con i privati
- Area di concentrazione dell'edificato
- Area di ampliamento all'insediamento ricreativo-sportivo
- Limite di edificabilità nuovi volumi
- Fascia da attrezzare a verde alberato
- Area di ubicazione parcheggi
- Accesso carrabile da via Emilia Levante







RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**28**

Prot. gen. n. 0043990

del 22.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Giampaolo Sabbatani – Legale Rappresentante Società "IMMOBILIARE GRUPPO BUCCI srl"

**Residente a:** Faenza, via Gentili n. 22

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Filanda Vecchia

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 13.2

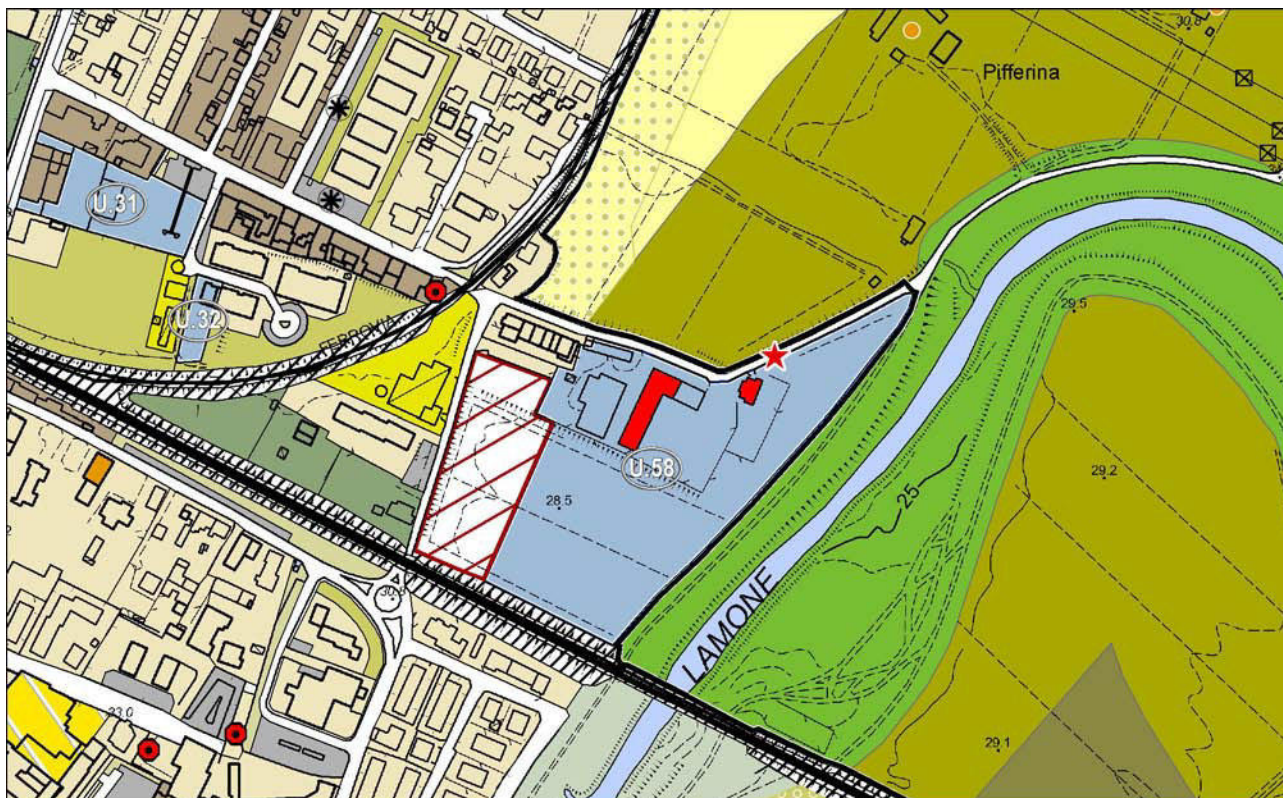
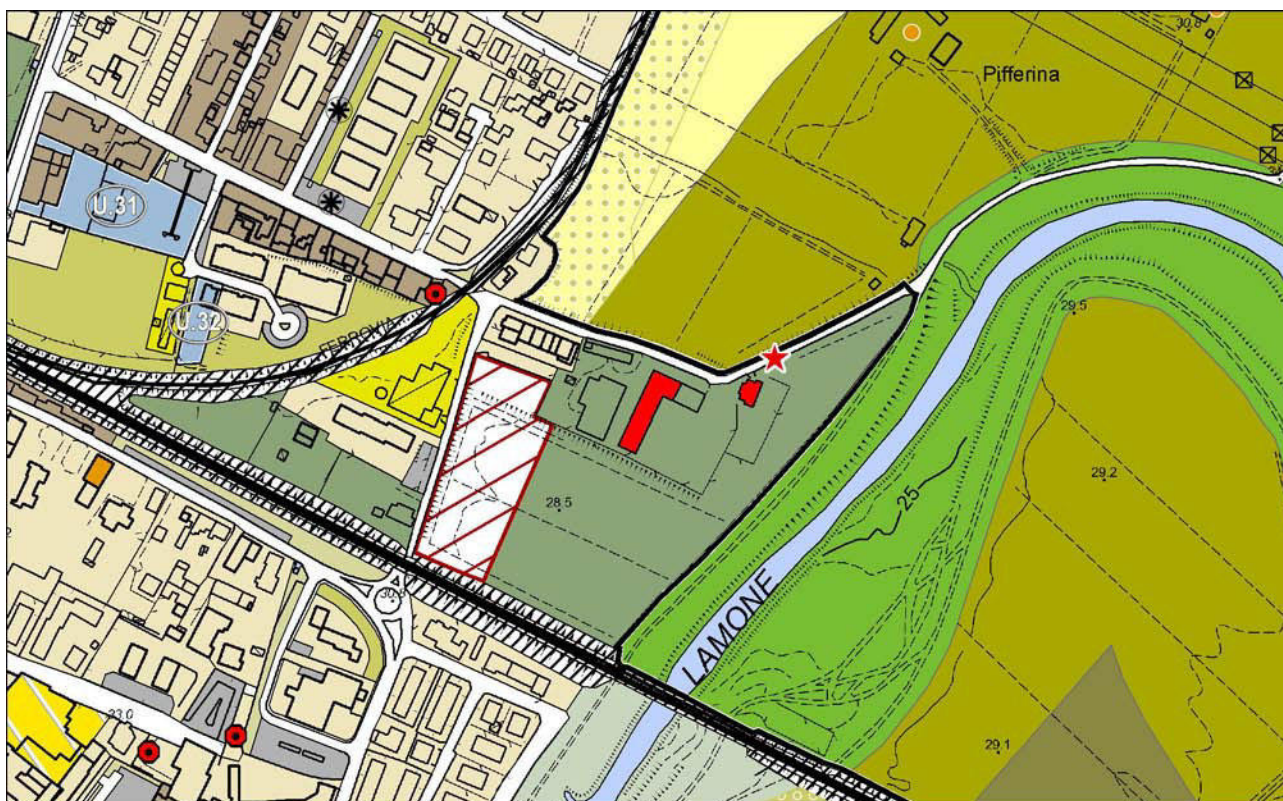
## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di legale rappresentante della Società "IMMOBILIARE GRUPPO BUCCI srl", proprietaria del terreno ubicato in via Filanda Vecchia censito al NCT del Comune di Faenza al Fg. 132, Mapp.li 1301 – 1305 – 1303 – 1300 – 87 – 433 e in qualità di titolare del PdC n.102/2014 avente ad oggetto la "Demolizione di fabbricati esistenti con recupero della volumetria ed individuazione della potenzialità edificatoria complessiva prevista dall'art.7 NdA con realizzazione di viabilità e parcheggio di uso pubblico" chiede, vista l'entità delle opere da eseguire, "la redazione di una scheda di progetto specifica che comprenda tutta l'area di proprietà oggetto di trasformazione e che recepisca per intero le potenzialità edificatorie e la sistemazione urbanistica contenuta nel PdC 102/2014."

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta. Al fine di dare continuità ad un progetto edilizio approvato dall'Amministrazione comunale si propone di inserire l'area fra le "Aree urbane sottoposte a Scheda progetto" di cui all'art. 11 [Aree urbane a disciplina specifica] delle NdA del RUE. L'area oggetto di osservazione verrà pertanto disciplinata da una apposita Scheda progetto, denominata U.58 "Area di via Filanda Vecchia" che manterrà come norma di riferimento quella relativa alle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11 [Aree urbane a disciplina specifica] con la definizione dei principali parametri urbanistici ed edilizi e prestazioni di cui al PdC n.102 Prot. Gen. n. 43323 del 17/09/2014 approvato.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 13.2 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito urbano U.58 "Area di via Filanda Vecchia", così come riportato in allegato (AII. 2), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.





Scheda progetto U.58 "Area di via Filanda Vecchia"		1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Filanda Vecchia	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 27.700 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5.	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) Oltre all'esistente, il nuovo volume massimo ammesso, da localizzarsi in due edifici entro l'area di concentrazione dell'edificio indicata nella parte grafica della presente scheda, corrisponde al volume degli edifici privi di interesse documentario n. 3a, 3b, 4, e 5 da demolire, a cui è possibile aggiungere ulteriori 551 mq di Sul.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso all'area di concentrazione dell'edificio deve avvenire da un unico accesso sulla via Filanda Vecchia. Tale accesso potrà subire modifiche o variazioni di localizzazione in ragione dell'organizzazione e della funzionalità delle aree private ad uso pubblico (viabilità e parcheggi) indicate nell'elaborato grafico della presente scheda. (*) In sostituzione delle prestazioni riguardanti i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d, dovrà essere realizzato un parcheggio privato di uso pubblico alberato di circa 470 mq e di un tratto di viabilità privata di uso pubblico localizzati così come indicato nell'elaborato grafico della presente scheda. (*) Le superfici destinate a parcheggio e viabilità private di uso pubblico potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione dell'area e/adequamento impianti, senza che venga alterato il rapporto complessivo fra le aree di uso pubblico e private. (*) La progettazione delle suddette aree private ad uso pubblico dovrà tenere conto della sistemazione urbanistica della scheda di PRG n. 30 "Area Via Chiarini" oggetto di progettazione mediante Progetto Unitario presentato con Prot. 7883. in data 21/02/2013.	
Prestazione sostenibilità	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A <b>Riduzione dell'impatto edilizio</b> (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 70% della superficie dell'intera scheda.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'attuazione degli interventi dovrà seguire l'assetto dello "Schema tipologico dei nuovi edifici" previsto nel PdC. n. 102/2014; (*) L'altezza massima ammessa per i nuovi edifici non potrà superare quella dell'edificio più alto tra quelli di valore storico-architettonico esistenti.	

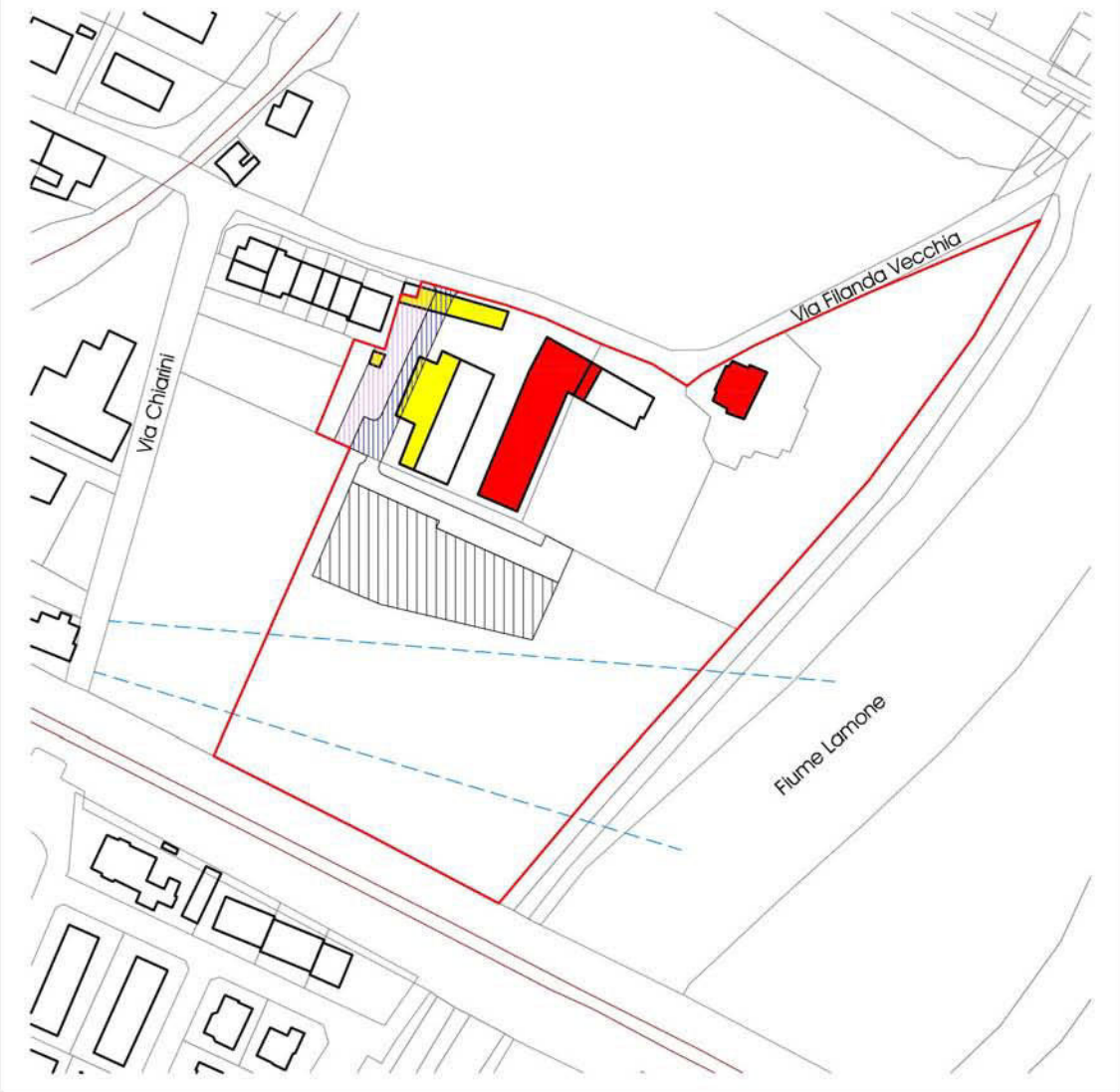
	<p>(*) Tenuto conto della presenza di edifici di valore storico-architettonico e della vicinanza del fiume Lamone, gli interventi di nuova costruzione dovranno essere caratterizzati da semplicità visiva escludendo soluzioni disarticolate e non coerenti con il contesto paesaggistico circostante. A tal fine non è consentito ricavare terrazzi nel coperto ed eventuali balconi dovranno essere integrati nel disegno architettonico della facciata.</p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p> <p>(*) Gli interventi sugli immobili indicati nella parte grafica della scheda come edifici di valore storico-architettonico devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].</p> <p><b>Spazi pertinenziali</b></p> <p>(*) L'area esterna pertinenziale degli edifici di valore storico-architettonico dovrà essere progettata salvaguardando l'unitarietà spaziale delle corti rurali; la sistemazione planimetrica delle aree esterne dovrà seguire l'assetto dello "Schema verde" previsto nel PdC. n. 102/2014, in particolare dovrà essere mantenuto un cono visivo dell'argine del fiume Lamone dalla via Chiarini.</p> <p>(-) Pavimentazioni esterne, marciapiedi e i percorsi pedonali dovranno essere realizzati con materiali naturali.</p> <p><b>Rumore</b></p> <p>(-) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico.</p>
--	---

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA


	<p>(-) L'attuazione della scheda potrà essere gestita in modo unitario con la confinante area disciplinata ai sensi dell'art. 32.5 [Ambiti sottoposti a POC].</p> <p>(*) L'attuazione della presente scheda deve essere coerente con quanto riportato nell'Atto Unilaterale d'Obbligo tra il Comune di Faenza e la Società Immobiliare Gruppo Bucci. (atto di G.C. n. 190 del 01.07.2014).</p> <p>(*) <b>Fermo restando i termini di validità dei pareri e degli atti conseguenti</b>, in fase attuativa devono essere rispettate tutte le condizioni/prescrizioni stabilite dai pareri e/o nulla osta espressi dagli enti competenti in ordine al PdC n. 102/2014.</p>
--	---

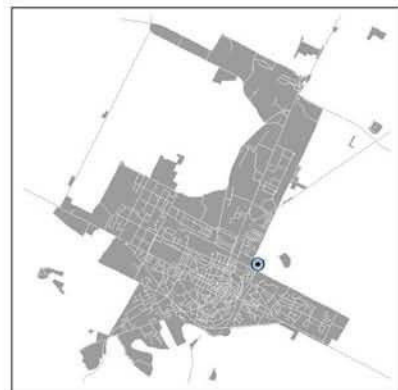


Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Edificio di valore storico - architettonico (architettonico)
-  Manufatti incongrui da demolire
-  Parcheggio privato di uso pubblico
-  Viabilità privata di uso pubblico
-  Cono visivo argine Fiume Lamone





RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**29**

Prot. gen. n. 0044008

del 22.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Roberto Bertozzini – Legale rappresentante della Società "Costruzioni Edili Bertozzini SpA"

**Residente a:** Pesaro, via Bedosti n. 21

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

## Area oggetto di osservazione:

via San Silvestro n. 3

## Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.30

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di legale rappresentante della Società "Costruzioni Edili Bertozzini S.p.A", proprietaria dell'unità immobiliare ubicata al piano primo del fabbricato posto in via San Silvestro n.3, censita al NCEU del Comune di Faenza al Fg. 132, Mapp.le 1476 sub 15 e oggetto della Scheda Progetto U.30 "Area di via San Silvestro – Sariaf 2" chiede la conferma che nei sopra descritti locali "sia stato totalmente escluso il vincolo della pubblica utilità riconosciuto con Atto CC 1598/107 del 30/03/2006 e successivi atti autorizzativi".  
Si evidenzia che con riferimento alla Scheda U.30 "Area di via San Silvestro – Sariaf 2", è stata presentata anche l'osservazione n. 66, registrata al prot. 45214 del 29.09.2014.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta in ragione dei contenuti della Scheda progetto U.30 "Area di via San Silvestro – Sariaf 2".  
Ai sensi della Scheda progetto U.30, che disciplina in modo puntuale la trasformazione della Sub area A, infatti il vincolo di funzione di interesse pubblico permane sui locali ad uso esclusivo della Questura – Commissariato e Polstrada posti al piano terra del fabbricato contraddistinto nella parte grafica della Scheda U.30 con la lettera "P" (Mapp.le 1476 sub 10, ex Mapp.le 1476 sub.1).



RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**30**

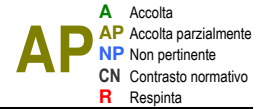
Prot. gen. n. 0044068

del 22.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Isabella Bubani

**Residente a:**



**Area oggetto di osservazione:**

via Masaccio n. 34 - 36

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede Progetto" - Scheda U.27

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità proprietaria degli immobili ubicati in via Masaccio n. 34 e n. 36, censiti al NCEU del Comune di Faenza al Fg. 116, Mapp.li 55 e 48 e oggetto della Scheda progetto U.27 "Area di via Masaccio" chiede:
  - 1) di aumentare l'area di concentrazione dell'edificato (come da Allegato 4 all'osservazione) portando l'area a verde pubblico attrezzato a 15 m, di prevedere una maggiore capacità insediativa "base" della Sub area A (fino a 1.500 mq) per l'impossibilità di accedere all'ampliamento previsto (30% della Sul massima ammissibile) con le modalità di cui art. 29 [Incentivi] e art. 30 [Compensazioni] e la modifica del passo carraio esistente; (opzione preferenziale).
  - 2) di aumentare l'area di concentrazione dell'edificato (come da Allegato 5 all'osservazione) portando l'area a verde pubblico attrezzato a 20 m. come previsto nella Scheda n. 24 "Area di via Masaccio 1" del PRG '96, di prevedere una maggiore capacità insediativa "base" della Sub area A e la modifica del passo carraio esistente come previsto al punto 1; (opzione alternativa).

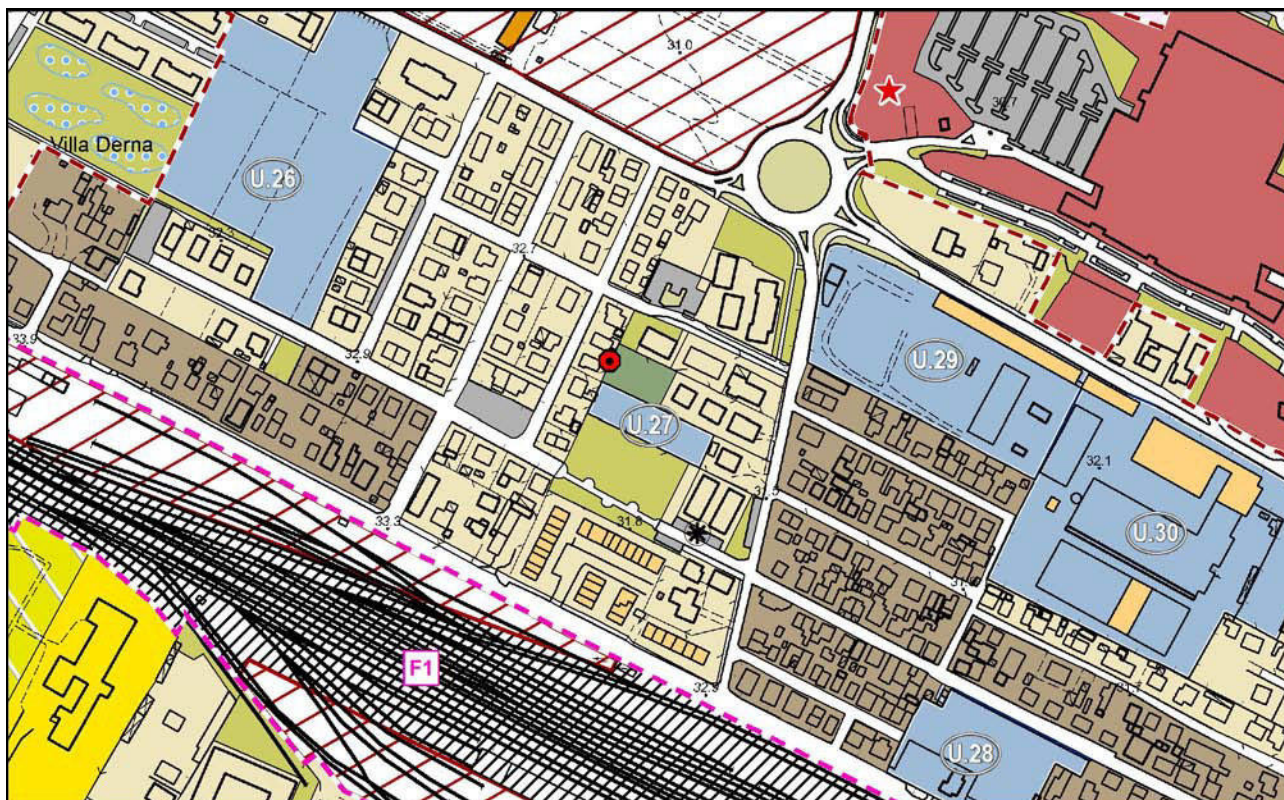
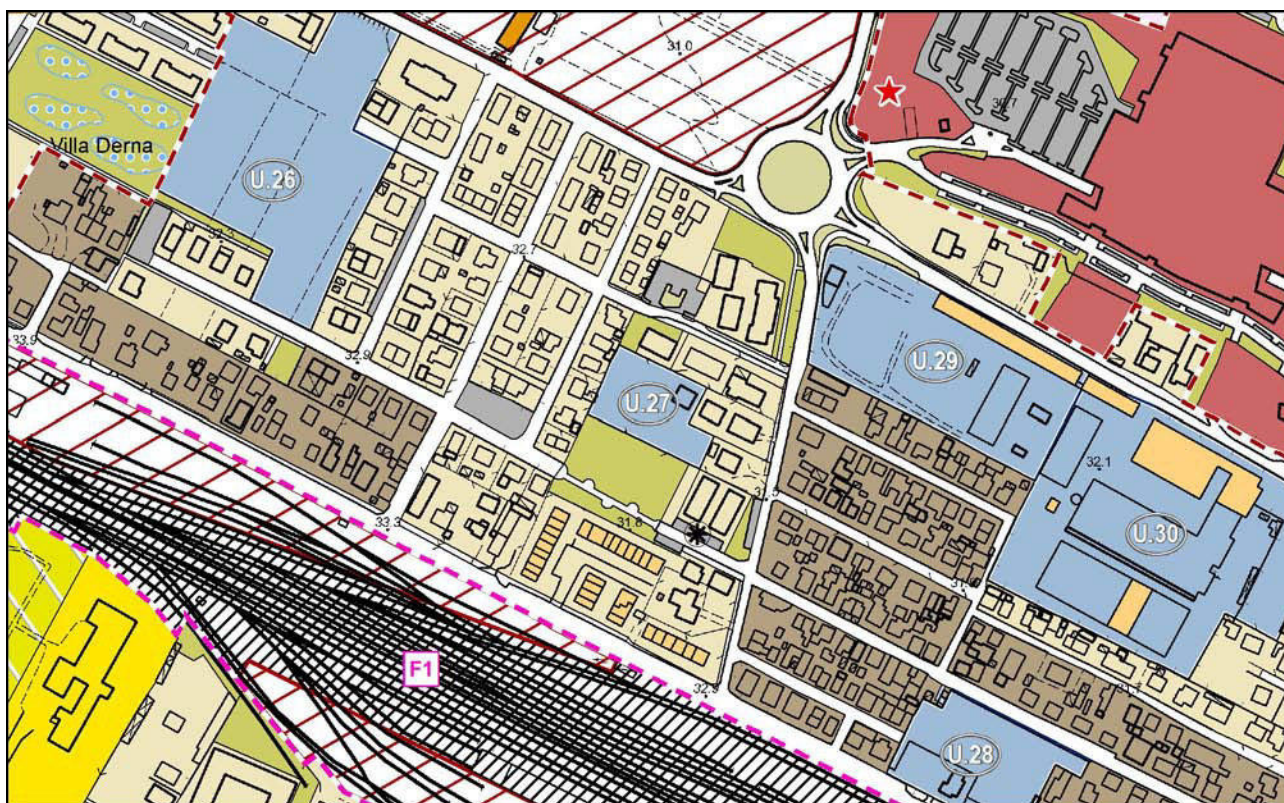
Si evidenzia che con riferimento alla Scheda progetto U.27 "Area di via Masaccio", è stata presentata anche l'osservazione n. 18, registrata al prot. n. 43431 del 18.09.2014.

## Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta in relazione alla possibilità di aumentare "l'Area di concentrazione dell'edificato" (come da "Allegato 5" all'osservazione presentata) ripristinando di fatto l'area a "Verde pubblico da cedere attrezzato" nella consistenza prevista dalla Scheda normativa di attuazione n. 24 "Area di via Masaccio 1" del PRG '96. In relazione alla richiesta di modifica del passo carraio esistente l'osservazione è accolta in ragione dei contenuti della Scheda progetto U.27 "Area di via Masaccio" che non introduce alcuna specificazione in merito, indicando semplicemente che "l'accesso al comparto può avvenire da un unico passo carrabile sulla via Masaccio". Si ritiene invece non accoglibile la richiesta di elevare la capacità insediativa "base" del comparto (confermando di fatto la capacità insediativa del PRG '96) in quanto tale possibilità, sostanziata in un ampliamento premiale del 30% della Sul massima ammissibile, è condizionata alle "Compensazioni" previste dalla Scheda U.27, volte a migliorare l'accessibilità, oggi non favorevole, dell'intero comparto. In alternativa al suddetto incentivo, si ritiene comunque di poter inserire un ampliamento premiale (pari al 30% della Sul massima ammissibile) a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].

L'accoglimento parziale della presente osservazione e l'accoglimento dell'osservazione n.18 (prot. n. 43431 del 18.09.2014) presentata da Susanna Biffi e Mauro Moretti relativa alla Sub area B comportano la modifica della Tavola 13.2 del RUE (AII. 1) e la modifica della Scheda progetto U.27 "Area di via Masaccio" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 2). La Scheda progetto U.27 "Area di via Masaccio" allegata (AII. 2) tiene conto di entrambe le proposte di controdeduzione.







**Scheda progetto U.27 "Area di via Masaccio"** 1/3

(\*) Elementi progettuali invariati  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Masaccio <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.4</span>
Estensione dell'area	<del>circa 3.750 mq</del> (circa 2.100 mq <del>sub-area A</del> e <del>circa 1.650 mq sub-area B</del> )
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto</i> ]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [ <i>Ambito residenziale misto consolidato</i> ].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	<del>La scheda progetto individua 2 sub-aree (A e B) attuabili autonomamente con distinti titoli abilitativi, in particolare:                  (-) per la sub-area A Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento.                  (-) per la sub-area B intervento edilizio diretto per interventi su edifici esistenti, fermo restando l'obbligo per interventi di nuova costruzione di Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento.</del>

**Sub-area A**

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [ <i>Usi del territorio - Destinazioni d'uso</i> ] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [ <i>Ambito residenziale misto consolidato</i> ].

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 1.140 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammesso l'ampliamento del 30% della Sul massima ammissibile a condizione che l'accesso carrabile al comparto avvenga dalla viabilità privata sul tratto di via Masaccio che collega Piazza Giani e via Michelangelo <del>e che all'interno della sub-area A sia realizzata la viabilità a servizio e di accesso all'insediamento della Sub-area B.</del>

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde pubblico attrezzato) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda ed in continuità con le urbanizzazioni limitrofe. Fermo restando la consistenza di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.
Dotazioni ecologiche ambientali	

**ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. ~~G.2~~ DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**

Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso al comparto può avvenire da un unico passo carrabile sulla via Masaccio.
Prestazione sostenibilità	Energia (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
Prestazione identità	Edifici (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [ <i>Bioedilizia e qualità ambientale</i> ] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

**Sub-area B**

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	<del>(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].</del>

Scheda progetto U.27 "Area di via Masaccio"

2/3

**CARICO URBANISTICO AMMESSO**

Capacità insediativa	(-) La Sul massima ammessa da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 500 mq (escluso la Sul esistente).
----------------------	---

**INCENTIVI e COMPENSAZIONI**

	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].
--	--

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	(-) L'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde pubblico attrezzato) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda ed in continuità con le urbanizzazioni limitrofe. Fermo restando la consistenza di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.
Dotazioni ecologiche ambientali	

**ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME DI ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**





Prestazione sicurezza	Mobilità (-) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da un unico passo carrabile dalla via Masaccio.
Prestazione sostenibilità	Energia (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
Prestazione identità	Edifici (-) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".



Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Verde pubblico da cedere attrezzato






Scheda progetto U.27 "Area di via Masaccio"		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Masaccio	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 2.100 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art.7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 1.140 mq.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) E' ammesso l'ampliamento del 30% della Sul massima ammissibile a condizione che l'accesso carrabile al comparto avvenga dalla viabilità privata sul tratto di via Masaccio che collega Piazza Giani e via Michelangelo. (-) E' ammesso l'ampliamento fino a un massimo del 30% della Sul massima ammessa a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde pubblico attrezzato) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda ed in continuità con le urbanizzazioni limitrofe. Fermo restando la consistenza di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto può avvenire da un unico passo carrabile sulla via Masaccio.	
Prestazione sostenibilità	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".	

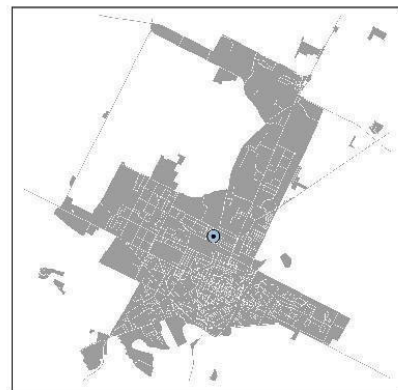


Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Verde pubblico da cedere attrezzato







# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**31**

Prot. gen. n. 0044217

del 23.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Giovanni Barnabè

**Residente a:** Faenza, via Di Oriolo n. 2

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

**Riferimento RUE**

vicolo Sant'Antonino n. 13

Tav. P.4 \_A.1 (Faenza)\_Cat. di intervento

Tav. P.4 \_A.2 (Faenza)\_Cat. int. spazi aperti

Tav. P.4 \_B (Faenza)\_Attrezzature e spazi collettivi

Tav. P.4 \_C (Faenza)\_Politiche di intervento

## Sintesi dell'osservazione

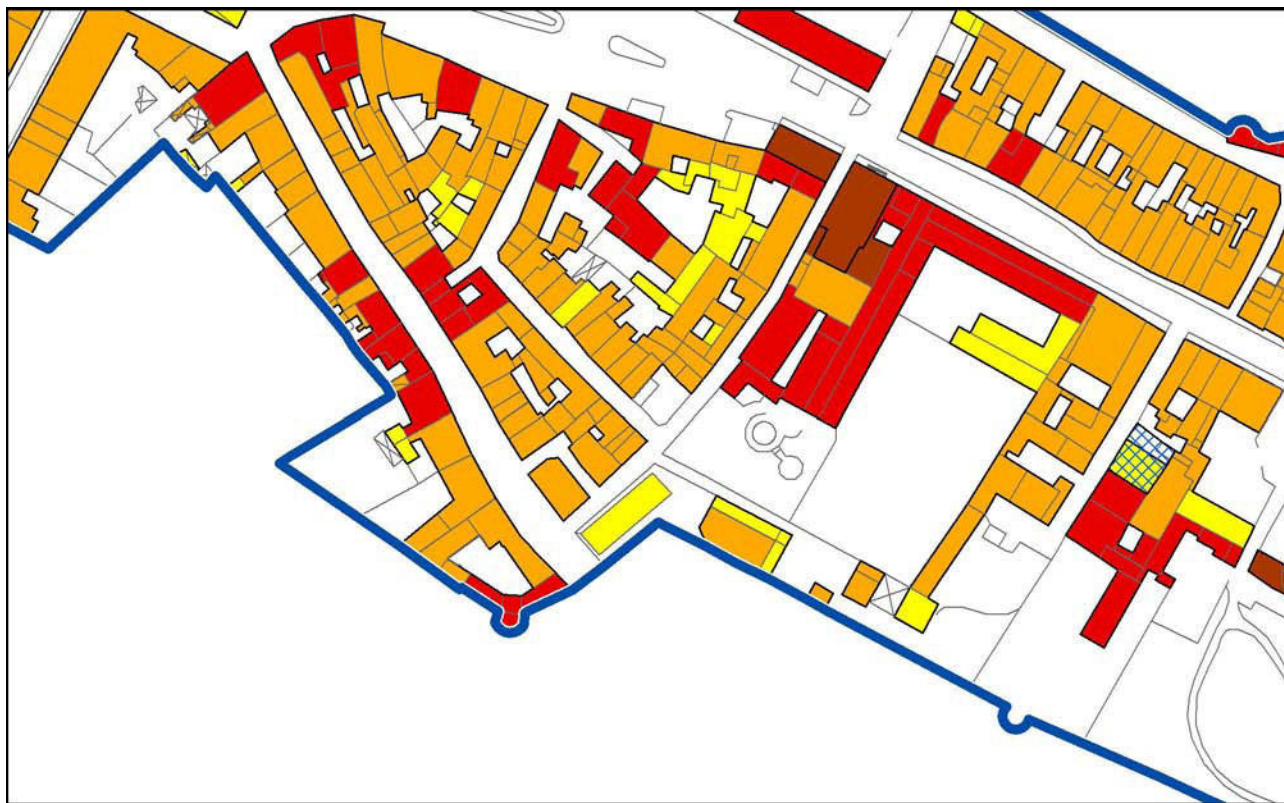
- L'osservante in qualità di proprietario dell'immobile posto in Faenza, vicolo Sant'Antonino n.13 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Fg. 151 Mapp.le 215 chiede che venga ripristinata la scheda progetto del PRG 1996 e che "l'area venga individuata nella Tav. A1 del RUE adottato, con la simbologia di cui all'art. 5.3 "Recupero di volumi preesistenti". L'immobile nel PRG '96 è disciplinato dalla Scheda progetto "I-Ripristino edilizio", per il quale è ammesso il "ripristino del volume esistente prima del conflitto mondiale: vedi cartografia del 1937 e riferimenti volumetrici esistenti in loco (piano terra-piano primo) o ricavabili da documentazioni specifiche". Del fabbricato originale oggi è rimasto solo il muro perimetrale che oggi definisce la corte e l'accesso da Vicolo Sant'Antonino.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta, si conferma la precedente previsione del PRG '96 essendo giustificata e documentata la preesistenza del fabbricato, andato distrutto durante il secondo conflitto mondiale. L'area pertanto verrà disciplinata da una apposita Scheda progetto, denominata "CS\_B.8", il progetto, corredato dalle dovute relazioni storiche accerterà gli essenziali parametri edilizi.  
Si modifica la cartografia del RUE nelle Tavole Tav. P.4 \_A.1 (Faenza)\_Categorie di intervento (**AII. 1**), Tav. P.4 \_A.2 (Faenza)\_Cat. int. spazi aperti (**AII. 2**), Tav. P.4 \_C Faenza)\_Politiche di intervento (**AII. 3**); l'elaborazione della Scheda progetto in centro storico "CS\_B.8", così come riportato in allegato (**AII. 4**), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "CS\_B - Recupero di volumi preesistenti" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.

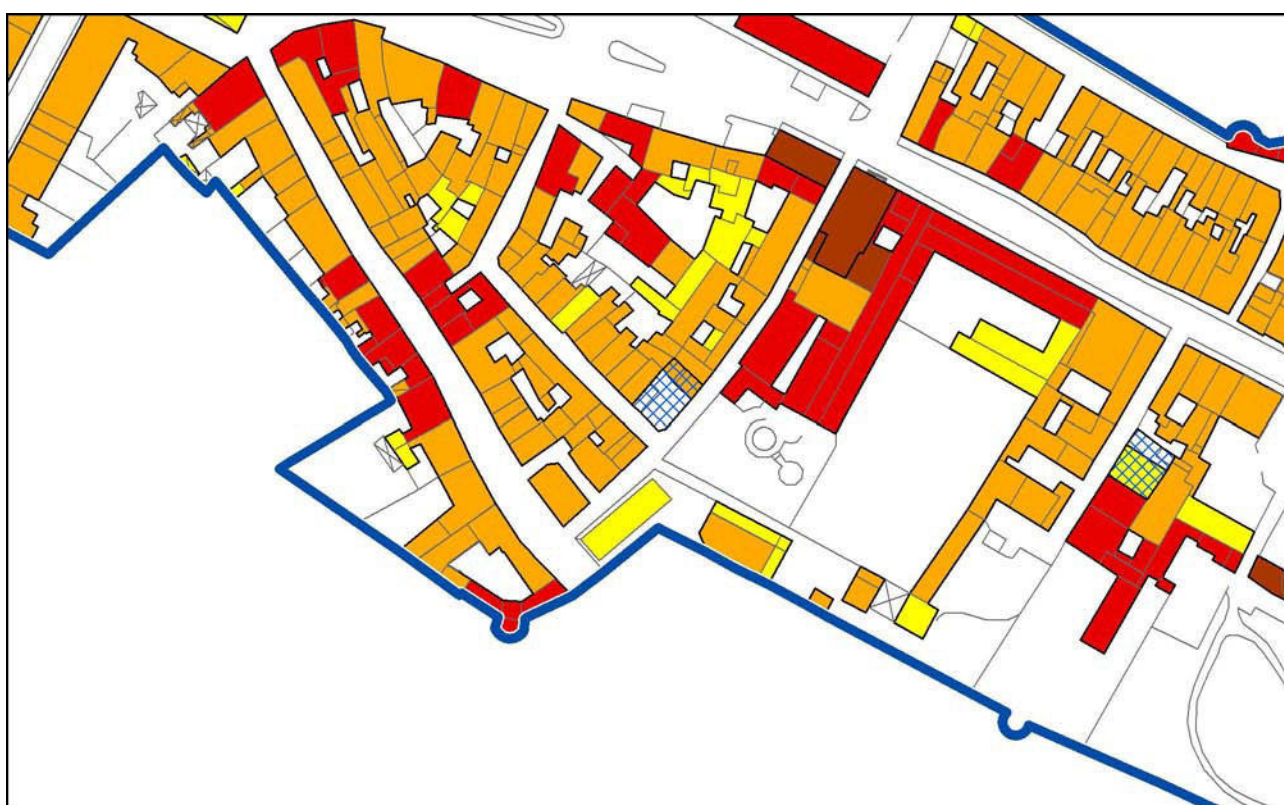
Stato adottato

Tav. P.4 \_A.1 (Faenza)\_Cat. di intervento



Stato controdedotto

Tav. P.4 \_A.1 (Faenza)\_Cat. di intervento





Stato adottato

Tav. P.4 \_A.2 (Faenza)\_Cat. int. spazi aperti



Stato controdedotto

Tav. P.4 \_A.2 (Faenza)\_Cat. int. spazi aperti





Stato adottato

Tav. P.4\_C (Faenza)\_Politiche di intervento



Stato controdedotto

Tav. P.4\_C (Faenza)\_Politiche di intervento



## Scheda progetto CS\_B.8

### DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Vicolo Sant'Antonino	Tavola RUE: P.4 _C (Faenza)
Individuazione catastale	Foglio 151 - mappale 215	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 5.8 [Centro Storico - Aree del centro storico sottoposte a Scheda progetto]	

#### ESTRATTO CATASTALE - scala 1:1000



#### MODALITÀ DI INTERVENTO

##### B. Recupero di volumi preesistenti

Ripristino del volume esistente prima del conflitto mondiale: vedi cartografia del 1937 e riferimenti volumetrici esistenti in loco (piano terrapieno primo) o ricavabili da documentazioni specifiche.

Il nuovo volume da ricostruire, di massimo due piani, dovrà porsi in totale sintonia con l'edilizia storica e con la caratterizzazione della via Di Mezzo e di Vicolo Sant'Antonino ed è subordinato al rispetto degli "Obiettivi di qualità" di cui all'art. 5.11.

#### RILIEVO FOTOGRAFICO (a)



#### RILIEVO FOTOGRAFICO (b)







RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**32**

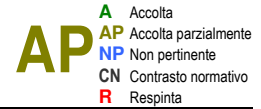
Prot. gen. n. 0044545

del 24.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Giovanni Noia - Liquidatore "GIMO IMMOBILIARE srl"

**Residente a:** Faenza, via dell'Artigianato n. 6



**Area oggetto di osservazione:**

via San Silvestro

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 7.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di Liquidatore della Società "Gimo gruppo immobiliare s.r.l in liquidazione", che risulta essere proprietaria dell'area ubicata in Faenza, via San Silvestro e catastalmente censita al NCT al Fg. 85 Mapp.li 492, 491, 493, 496, 497, 498, 499, 494, 495, evidenzia che le aree in oggetto erano regolate dal PRG vigente dalla Scheda 168 "Area Causacca", "che prevede la realizzazione di destinazioni di pregio quali la funzione abitativa non legata all'attività fino ad un massimo del 30% della Ut e la funzione del commercio al dettaglio fino ad un massimo del 30% della Ut". Sottolinea inoltre che "a seguito dell'attuazione del Progetto Unitario n. 156 del 24.07.2003 risultano già eseguiti il parcheggio pubblico e il verde pubblico (Fg. 85 Mapp.li 493, 495, 494, 498, 496, 499) come definiti dal PdC stesso. Considerato anche la prossimità all'agglomerato residenziale esistente che comprende anche la Chiesa di S. Silvestro, l'osservante chiede:
  - "di prevedere per l'area di proprietà una Scheda progetto che preveda di realizzare sia la funzione abitativa non legata all'attività fino a un massimo del 10% della SUL ammissibile, limitandone l'ambito di edificazione nell'area a ridosso dell'agglomerato residenziale esistente, sia la funzione di commercio al dettaglio conteggiata anch'essa al 20% della SUL ammissibile, tutto questo abbassando l'altezza massima degli edifici a ml 8,50, fatta esclusione per i corpi tecnici".

### Precedenti:

Il progetto unitario n. 156/2003 (prot. ed. 738/2003) si riferisce all'ex Scheda 11/A Area di via Proventa, in conseguenza al SIO (Schema di inquadramento operativo) approvato con atto di C.C. n. 5845/532 del 19.12.2002, e riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione (la convenzione del Progetto Unitario è stata trascritta alla conservatoria di Ravenna il 28.07.2003). In data 14.07.2010 con atto di C.C. n. 29356/183 è intervenuto una variante al S.I.O. con contestuale Progetto Unitario per il completamento delle opere di urbanizzazione interne alla Scheda di PRG n. 11 "A". In data 04.07.2011 prot. 25108 è stata presentata ulteriore DIA in variante alla pratica edilizia prot. 738/2003, conseguentemente ad atto CC n. 160 del 14.06.2011 in Variante al SIO del 2002 e 2010.

## Controdeduzione

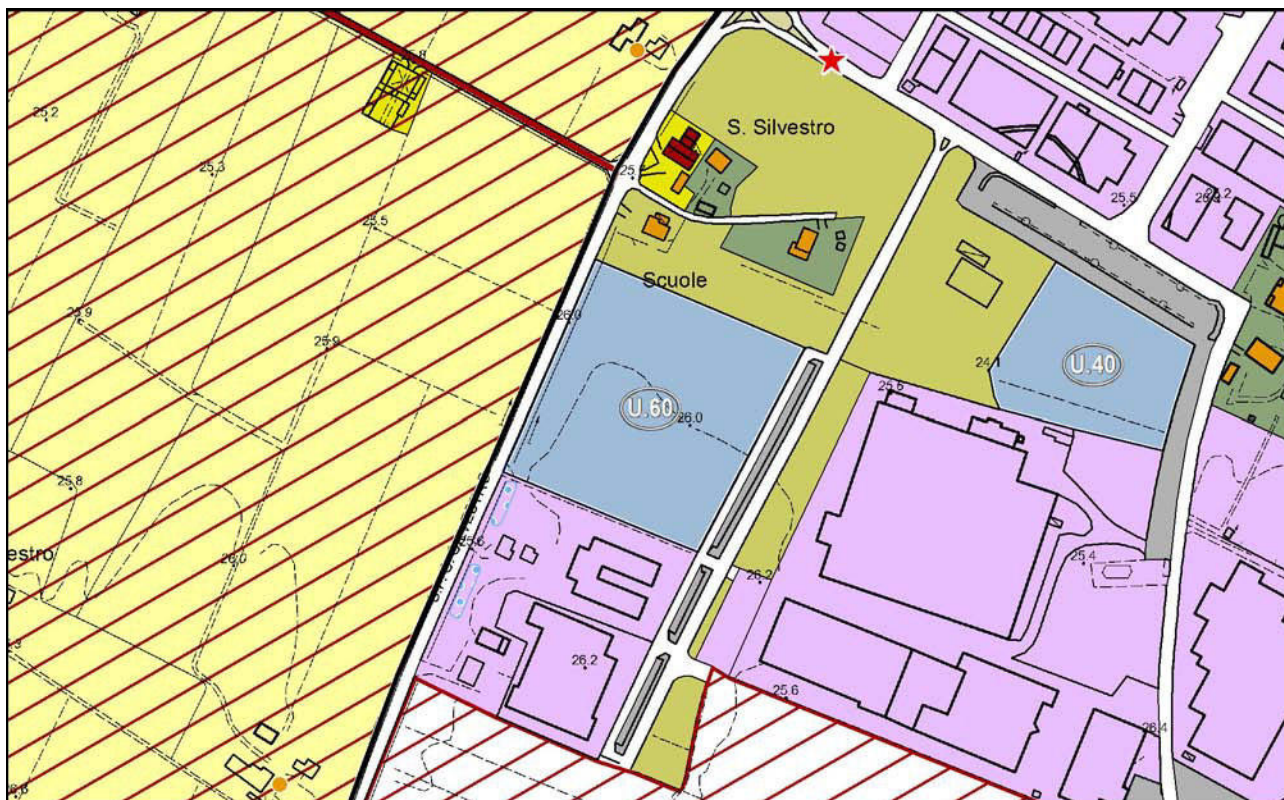
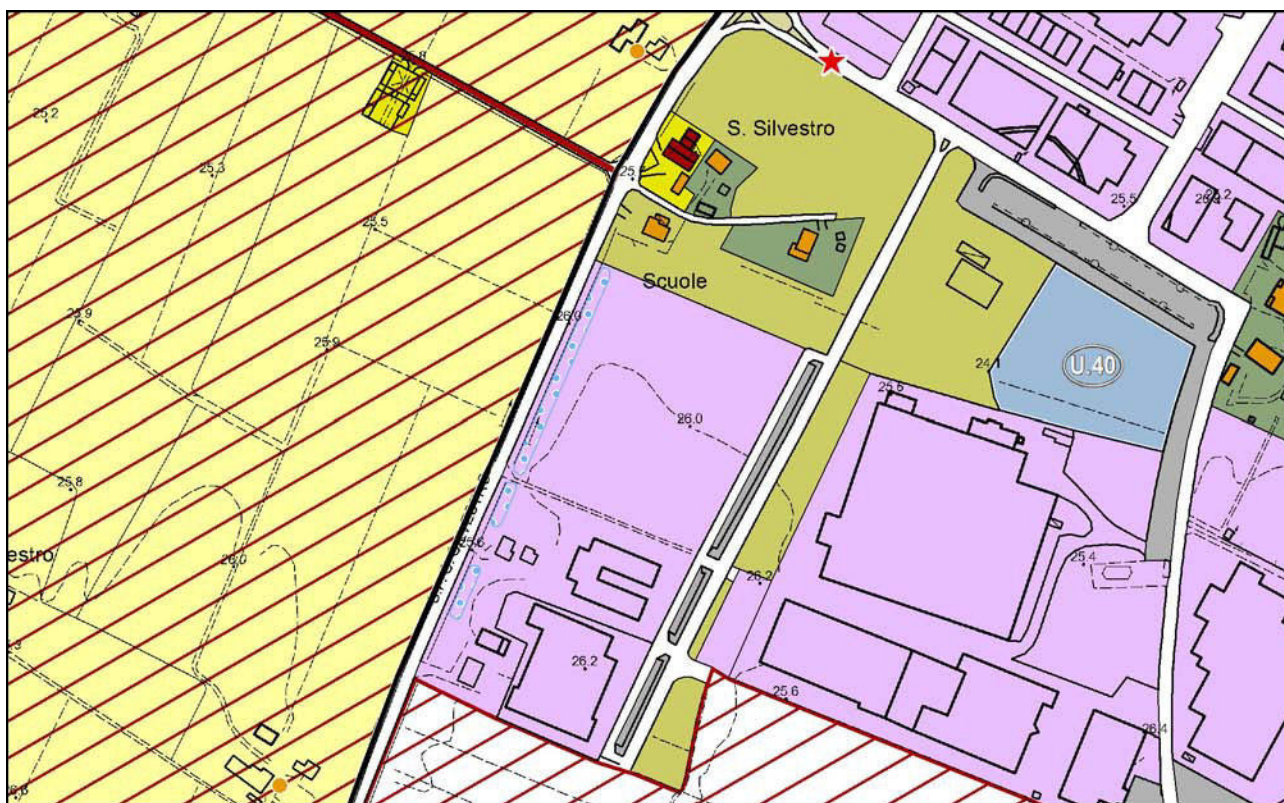
- L'osservazione è accolta parzialmente, al fine di rispondere alle richieste avanzate si propone di disciplinare l'area con una apposita Scheda progetto denominata U.60 "Area Ca' Bianca" che manterrà come norma di riferimento quella relativa alle "Ambito produttivo misto" di cui all'art. 9 delle NdA. (All. 2).  
In conformità al SIO (Schema di inquadramento operativo) approvato con atto di C.C. n. 5845/532 del 19.12.2002 la Sul massima ammessa sarà pari a 15.000 mq, saranno ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "Ambiti produttivi misti" di cui all'art. 9, con le seguenti specificazioni:
  - le funzioni residenziali di cui alla lettera A (anche non a servizio delle attività), sono consentite per una quota massima pari 4.200 mq, nel rispetto degli aspetti integrativi al sistema prestazionale indicati nella nuova Scheda progetto.



Sarà ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [*Incentivi*] e all'art. 30 [*Compensazioni*], mediante il sistema degli incentivi, le funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] lettera A, anche non a servizio delle attività, potranno estendersi fino a 5.000 mq a condizione che i mq di Sul aggiuntivi destinati a tali funzioni siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [*Compensazioni*].

È accolta l'altezza massima ammessa per gli edifici pari a 8,5 m; a tal proposito si evidenzia che ai sensi della DAL 279/2010 "*Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi*", sono comunque esclusi nella determinazione delle altezze "*i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari*".

- L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 7.4 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito urbano U.60 "Area Ca' Bianca", così come riportato in allegato (**AII. 2**), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.





Scheda progetto U.60 "Area Ca' Bianca"		1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via San Silvestro	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa 21.000 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 9 [Ambito produttivo misto].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti produttivi misti" di cui all'art. 9, con le seguenti specificazioni: - Funzioni residenziali di cui alla lettera A, anche non a servizio delle attività, sono consentite complessivamente per una quota massima pari a 4.200 mq.	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 15.000 mq.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) Le funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, anche non a servizio delle attività, possono estendersi fino a 5.000 mq a condizione che i mq di Sul destinati a tali funzioni siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento di funzioni diverse da quelle produttive di cui alla lettera C dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], è subordinato alla realizzazione ed alla cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde), nella misura minima di: - funzioni A (funzioni residenziali): 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul - funzioni b1 (funzioni di servizio): 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul - funzioni b2, b3, E (uffici, commercio al dettaglio, alberghi): 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Sul Le dotazioni suddette comprendono gli spazi pubblici già assolti in virtù di precedenti atti amministrativi. (*) L'area a verde pubblico dovrà essere localizzata indicativamente come rappresentato nella parte grafica della presente scheda e dovrà essere attrezzata a parco pubblico, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
Dotazioni ecologiche ambientali	(*) L'area di profondità indicativa di 10 m individuata quale bacino di laminazione è disciplinata dall'art. 20.4 [Bacini di laminazione e casse di espansione].	
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Viabilità</b> (*) La recinzione lungo la via San Silvestro dovrà essere attestata a 5 m dalla strada per consentirne l'allargamento. (*) In conformità al SIO approvato con atto C.C. n. 5845/532 del 12.12.2002 non potranno essere autorizzati nuovi accessi sulla via San Silvestro, l'accesso dalla via San Silvestro dovrà essere garantito come rappresentato nella DIA prot. 25108/2011 dalla proprietà limitrofa.	
	<b>Sismica</b> (*) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.	
	<b>Acqua</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono essere preceduti da uno studio dell'idrologia superficiale e subsuperficiale del comparto che indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda.	
Prestazione sostenibilità	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione con funzione residenziale devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A. <b>Verde</b> (-) In aggiunta alle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano -	



**Scheda progetto U.60 "Area Ca' Bianca"**

2/3

	<p><i>Prestazione sostenibilità</i>] lettera b, l'attuazione della scheda è subordinata:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- alla realizzazione di un'area pari al 20% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto da destinare a verde privato permeabile, in tale area potranno essere messe a dimora le alberature derivanti dall'applicazione dell'indice di piantumazione degli alberi ad alto fusto di cui all'art. 26.3 lettera b.</li><li>- alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde densamente alberato di larghezza indicativa come da scheda.</li></ul>
<b>Prestazione identità</b>	<p><b>Edifici</b></p> <p>(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 8,5 m.</p> <p>(-) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.</p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [<i>Bioedilizia e qualità ambientale</i>] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p>







**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

	<p>(*) L'attuazione della scheda è subordinata al rispetto degli obblighi e delle cessioni di cui alla convenzione trascritta alla conservatoria di Ravenna in data 28.07.2003 (Repertorio n. 121549, n. registro generale 17251, n. di registro particolare n. 121549), in conformità al SIO approvato con atto di C.C. n. 5845/532 del 19.12.2002.</p>
--	--

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Limite di edificabilità
-  Bacino di laminazione
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Area da cedere non attrezzata in conformità alla convenzione Rep. 121549/2003
-  Accessi da via Cà Bianca





RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**33**

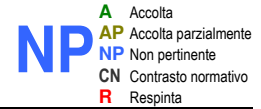
Prot. gen. n. 0044546

del 24.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Ivo Facchini - Presidente sezione di Faenza "Federazione Italiana della Caccia"

**Residente a:** sede in Faenza, via Camangi n. 29/6



**Area oggetto di osservazione:**

**Riferimento RUE**

Generale

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di Presidente della Sezione Comunale di Faenza della Federazione Italiana della Caccia, premesso che in base la Legge n. 157/1992 è consentita l'attività venatoria, vista anche la L.R. 20/2000, presenta osservazione in relazione agli appostamenti fissi per la caccia. Tali appostamenti presentano le seguenti caratteristiche: strutture provvisorie, semplicemente appoggiate a terra, ma eseguite con materiali solidi quali legno o acciaio e di dimensioni planimetriche m 2,00x2,00/2,50 e altezza di m 2,00/2,20 per la caccia con richiami vivi, altane eseguite in legno o acciaio aventi altezza mediamente fino alla sommità della chioma della vegetazione circostante per gli appostamenti di caccia al colombaccio e alcune cacce di selezione agli ungulati, botti infisse nel suolo e sporgenti da terra o dall'acqua per circa 30-50 cm in materiale impermeabile (cemento prefabbricato, acciaio, vetroresina) per gli appostamenti fissi in zone umide.

Queste postazioni precarie in legno o acciaio non infisse a terra devono essere regolate urbanisticamente (sentenza della Corte Costituzionale della Regione Veneto).

L'osservante chiede che: "venga inserita nella Zona Agricola Normale, boscata e calanchiva la possibilità di eseguire delle strutture provvisorie, semplicemente appoggiate a terra, realizzate con elementi adeguati alla tipologia di appostamento." Chiede inoltre che venga data la possibilità di effettuare la richiesta dall'intestatario o utilizzatore dell'appostamento fisso, previo consenso del proprietario del terreno, allo scopo di sollevare il proprietario dalle responsabilità in capo allo stesso.

## Controdeduzione

- L'attuale assetto normativo riflette una storica carenza legislativa in materia, non essendo mai stata concretamente raccordato il tema dell'attività venatoria con le tematiche urbanistico-edilizie, specie nelle zone sottoposte a vincoli ambientali. Si ritiene pertanto auspicabile anche ai fini dell'unificazione normativa, un intervento chiarificatore a livello regionale. Qualora vi saranno i presupposti per regolare la materia a livello locale, il Comune di Faenza potrà inserire opportune norme sulle caratteristiche degli appostamenti da caccia nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Si evidenzia che ai sensi della disciplina sanzionatoria regionale, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella L.R. 23/2004, sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, il titolare del titolo abilitativo, il committente ed il costruttore, unitamente al direttore dei lavori. La titolarità dei titoli edilizi-abilitativi, come ogni procedimento sanzionatorio, è definita da legge.

Da un punto di vista formale, l'osservazione non risulta pertinente in quanto non è riferita a nessuna norma o aspetto trattato dal RUE in fase di adozione.

Il presente parere di controdeduzione viene espresso anche per l'osservazione n. 113 presentata, con prot. n. 45638 del 30.09.2014, dal Sig. Roberto Cicognani (Presidente provinciale dell'Enalcaccia di Ravenna), Sig. Bruno Gurioli (Presidente provinciale della A.N.L.C di Ravenna) e Sig. Dante Pozzi (Presidente provinciale dell'A.N.N.U Migratoristi di Ravenna) avente medesimo oggetto e contenuto.





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**34**

Prot. gen. n. 0044634

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Carlo Dellarosa – Legale Rappresentante della società "Immobiliare Spiga S.r.l."

**Residente a:** -

**AP** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Cesarolo

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.11

Tav. P.3 "Progetto" \_Tavola 13.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietaria dell'area sita in via Cesarolo e censita al NCT del Comune di Faenza al Fg. 152, Mapp.le 729, intende sottoporre agli Uffici competenti le seguenti osservazioni:
  - 1) "estensione dell'area: è stata erroneamente riportata un'estensione di mq. 4.860 anziché mq. 5.008";
  - 2) "è stato previsto che nel caso in cui il Committente scelga di realizzare un intervento con il 90% a funzione residenziale deve cedere al Comune in affitto il 10% della Sul oppure in proprietà il 4% della Sul, si chiede che venga inserita anche la possibilità di monetizzare la Sul da cedere al Comune";
  - 3) "si chiede che venga inserita la possibilità di eseguire l'intervento in più stralci sulla base di un progetto di massima dove vengono individuati gli standard da cedere al Comune e l'eventuale loro monetizzazione";
  - 4) "si chiede che l'obbligo dell'uso della bioedilizia venga limitato al caso in cui Committente decida di accedere agli incentivi volumetrici";
- L'area è disciplinata dall'art. 12.3.3 "Attività produttive dismesse o da dismettere" del PRG '96, che condiziona l'estensione fino al 90% del volume potenziale delle funzioni residenziali, all'assolvimento di una delle condizioni sulla qualità sociale, tali condizioni in continuità con il PRG, sono state riproposte nel RUE all'art. 10.4 delle Nda "Attività dismesse" e nelle Schede progetto relative ad attività dismesse o da dismettere.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta, l'estensione dell'area indicata in sede di progetto è indicativa ed è stata realizzata mediante supporti informatici sulla base di cartografie generali di larga scala.
- L'osservazione per quanto al punto 2) è respinta, in quanto non coerente con le altre schede progetto di attività dismesse o da dismettere del RUE, per le quali è stata in parte applicata la norma di cui all'art. 10.4 del RUE "Attività dismesse". Tale norma concorre alla realizzazione degli obiettivi del PSC sulla qualità sociale, declinata all'art. 9 comma 2 delle norme.
- L'osservazione per quanto al punto 3) è accolta, la Scheda progetto U.11 "Area di via Cesarolo - Ex consorzio agrario" sarà attuabile in stralci sulla base di un Progetto Unitario convenzionato, esteso a tutta l'area della scheda, con successivi interventi edilizi diretti.
- L'osservazione per quanto al punto 4) è respinta, in quanto non coerente con le altre schede progetto che consentono importanti trasformazioni urbanistiche e in quanto confligge con gli obiettivi generali del PSC e RUE sulla "qualità ecologica". Il PSC e RUE declinano strategie finalizzate all'esecuzione di interventi volti ad una maggiore efficienza energetica negli ambiti maggiormente densi o soggetti a densificazione.  
L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto in ambito urbano U.11 "Area di via Cesarolo - Ex consorzio agrario", quanto a "Estensione dell'area" e "Modalità attuative-strumento" nei termini di cui all'elaborato allegato (All. 1).

<b>Scheda progetto U.11 "Area di via Cesarolo - Ex consorzio agrario"</b>	1/2
---	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Cesarolo <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
<b>Estensione dell'area</b>	Circa <del>4.860</del> mq
<b>Riferimento disciplina NdA</b>	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(*) <b>Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.</b>

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti residenziali misti consolidati" di cui all'art. 7, con le seguenti limitazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il commercio al dettaglio di cui alla lettera B punto b3 è consentito fino al limite del 20% della Sul massima ammessa;</li> <li>- la funzione residenziale di cui alla lettera A è consentita fino al limite del 90% della Sul massima ammessa. In questo caso il privato, per le finalità esclusive di cui all'art. 9 p.to 2 della Norme di Attuazione del PSC [Le quattro qualità - La qualità sociale], deve assolvere ad una delle seguenti ulteriori prestazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il 10% della Sul deve essere messo a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale che indica l'affittuario;</li> <li>- il privato può offrire all'Amministrazione Comunale, in proprietà, il 4% di Sul agibile da prevedere al piano terra e da destinarsi ad attività extra-residenziali o può cedere all'Amministrazione Comunale immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dal Consiglio Comunale.</li> </ul> </li> </ul>

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 13.750 mc.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammesso l'ampliamento fino ad un massimo del 10% del volume massimo ammissibile a condizione che i mq di Sul aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. G.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
---	--

<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (-) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Cesarolo. (-) L'area a parcheggio derivante dall'applicazione delle prescrizioni relative i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d, deve essere localizzata come indicato nell'elaborato grafico della presente scheda. (*) Dovrà in ogni caso essere reperita la quantità minima di parcheggio privato di uso pubblico, come indicato nella parte grafica della scheda.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.  <b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla realizzazione di una schermatura perimetrale con alberature poste in filare da localizzarsi indicativamente come da scheda.
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 12,5 m. (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati ai criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

Scala 1:2000



**Legenda**

- Perimetro della scheda
- Area di concentrazione dell'edificato
- Area di concentrazione delle aree pubbliche (verde e parcheggi)
- Schemature con alberi a filare





**Scheda progetto U.11 "Area di via Cesarolo - Ex consorzio agrario"** 1/2

(\*) Elementi progettuali invariati  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Cesarolo Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	Circa 5.008 mq
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato, esteso a tutta l'area della scheda, con successivi interventi edilizi diretti.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti residenziali misti consolidati" di cui all'art. 7, con le seguenti limitazioni: - il commercio al dettaglio di cui alla lettera B punto b3 è consentito fino al limite del 20% della Sul massima ammessa; - la funzione residenziale di cui alla lettera A è consentita fino al limite del 90% della Sul massima ammessa. In questo caso il privato, per le finalità esclusive di cui all'art. 9 p.to 2 della Norme di Attuazione del PSC [Le quattro qualità - La qualità sociale], deve assolvere ad una delle seguenti ulteriori prestazioni: - il 10% della Sul deve essere messo a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale che indica l'affittuario; - il privato può offrire all'Amministrazione Comunale, in proprietà, il 4% di Sul agibile da prevedere al piano terra e da destinarsi ad attività extra-residenziali o può cedere all'Amministrazione Comunale immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dal Consiglio Comunale.

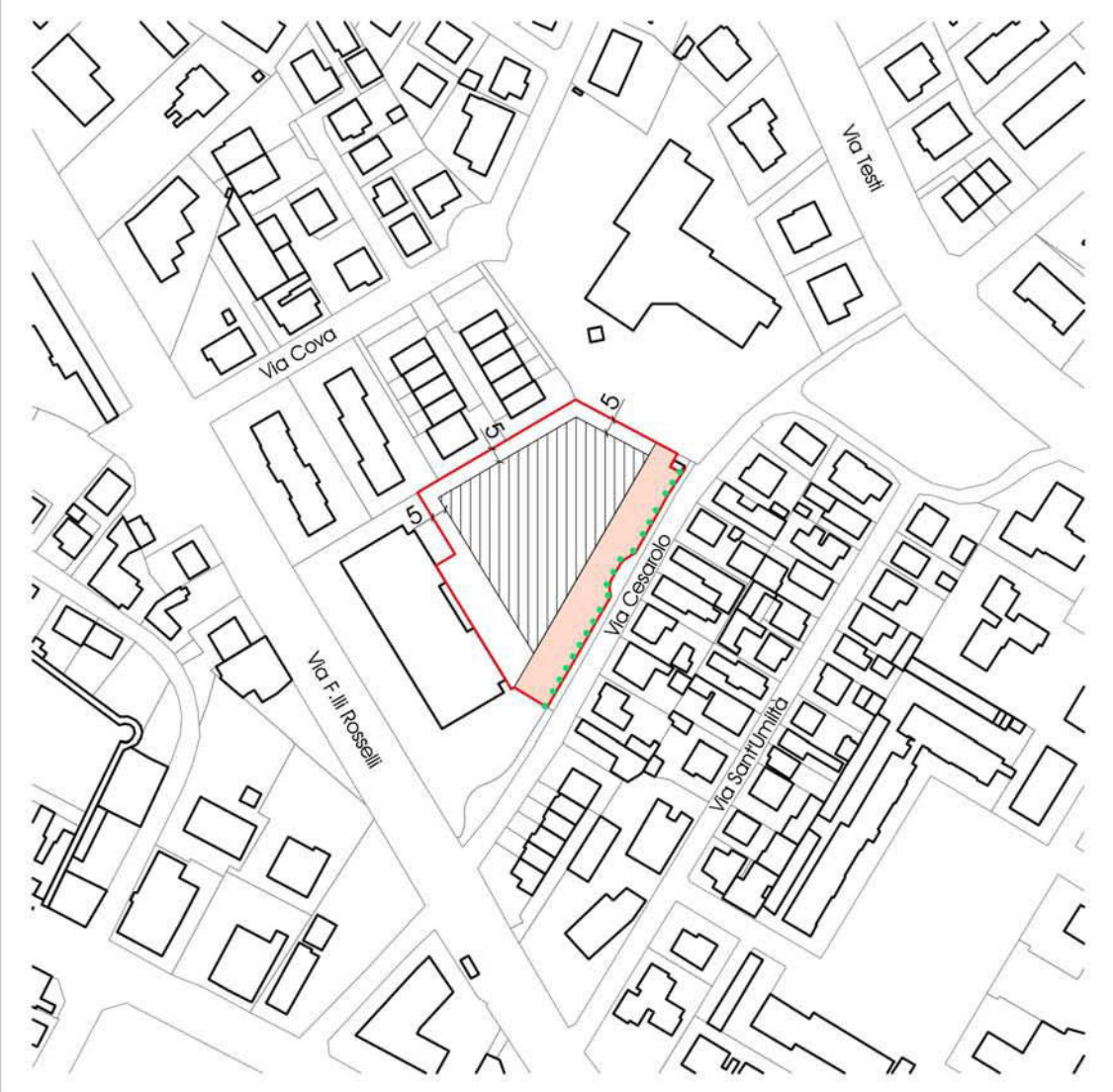
CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 13.750 mc.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammesso l'ampliamento fino ad un massimo del 10% del volume massimo ammissibile a condizione che i mq di Sul aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Cesarolo. (-) L'area a parcheggio derivante dall'applicazione delle prescrizioni relative i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d, deve essere localizzata come indicato nell'elaborato grafico della presente scheda. (*) Dovrà in ogni caso essere reperita la quantità minima di parcheggio privato di uso pubblico, come indicato nella parte grafica della scheda.
Prestazione sostenibilità	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A. <b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla realizzazione di una schermatura perimetrale con alberature poste in filare da localizzarsi indicativamente come da scheda.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 12,5 m. (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati ai criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area di concentrazione delle aree pubbliche (verde e parcheggi)
-  Schermature con alberi a filare





RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**35**

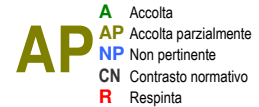
Prot. gen. n. 0044642

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Leonardo Spadoni - Legale Rappresentante della ditta "Molino Spadoni SpA"

**Residente a:** Coccolia (Ra), via Ravennana n. 746



**Area oggetto di osservazione:**

via Granarolo n. 97-99-101

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 7.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale Rappresentante della ditta "Molino Spadoni SpA", proprietaria degli immobili siti in Faenza in via Granarolo n. 97, 99 e 101, catastalmente distinti al Fg. 102, Mapp.li 129 e 749, evidenzia che il RUE adottato disciplina tale area come "Area urbana di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 delle NdA e che l'edificio che insiste su tale area viene individuato dal RUE come "Edificio di valore culturale-testimoniale" di cui all'art. 6 delle NdA.

Nel presentare l'istanza l'osservante premette inoltre che il complesso architettonico e l'area di pertinenza necessitano, in relazione alle particolari esigenze funzionali legate alla destinazione d'uso che si intende insediare, di una ulteriore disponibilità edificatoria e quindi chiede:

- 1) "la concessione di una ulteriore potenzialità edificatoria all'interno dell'area sopra individuata per una superficie di 300 mq (...) per necessità legate allo sviluppo della futura destinazione del complesso con, in particolare, la possibilità di ampliare (in accorpamento all'edificio di valore storico-architettonico) l'area destinata ad intrattenimenti artistici, culturali e musicali";
- 2) "la possibilità di provvedere alla chiusura, anche con vetrate, della edificanda tettoia posta nel lato nord-est (...) al fine di una sua utilizzazione anche nei periodi invernali";
- 3) "che le insegne pubblicitarie, in relazione al miglior inserimento nel contesto, possano assumere caratteristiche anche diverse da quelle previste nelle attuali Norme Comunali";
- 4) "che in sede di Titolo abilitativo possano essere valutate soluzioni più idonee per garantire le adeguate condizioni di fruibilità e di sicurezza del parcheggio pubblico e del tratto di strada a fondo cieco posto in fregio alla via Granarolo (dissuasori camion, caravan, ecc. e disco orario)".

## Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta; premesso che l'edificio che insiste sull'area oggetto dell'istanza è individuato dal RUE come "Edificio di valore storico-architettonico" di cui all'art. 6 delle NdA e non come "Edificio di valore culturale-testimoniale", al fine di rispondere puntualmente alle richieste avanzate si propone di disciplinare l'area con una apposita nuova scheda progetto, denominata U.59 "Area di via Granarolo 2" che manterrà come norma di riferimento quella relativa alle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 delle NdA, ma conterrà al proprio interno alcune specifiche ulteriori possibilità finalizzate, vista la particolarità dell'intervento in oggetto, all'accoglimento parziale delle istanze avanzate:

- 1) la Sul aggiuntiva rispetto alla Sul esistente, da destinarsi esclusivamente alle funzioni previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a specifica disciplina] ad esclusione di quelle di cui alla lettera A e b2 dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], e con la possibilità di realizzare più di un edificio autonomo, sarà pari a mq 200; tale superficie potrà inoltre essere ampliata di ulteriori 100 mq di Sul a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni] delle NdA. Sarà poi possibile ampliare l'edificio di valore storico-architettonico anche esternamente (nonostante la norma



base preveda la possibilità di ampliare tale tipologia di edifici solo internamente) a condizione che la superficie in ampliamento, da localizzarsi nell'area indicata nella parte grafica della scheda progetto, sia di dimensioni limitate, realizzata con propaggini prevalentemente vetrate e destinata esclusivamente a spazio per intrattenimenti artistici, culturali, musicali o similari;

- 2) sarà possibile chiudere, esclusivamente con superfici prevalentemente vetrate, la tettoia posta nel lato nord-est, realizzata con Permesso di Costruire n. 40 del 07.05.2014, al fine di una sua utilizzazione anche nei periodi invernali;
- 3) in analogia all'art. 10 del vigente "Piano generale degli impianti pubblicitari e degli impianti per le pubbliche affissioni" che recita "*Soluzioni diverse di cartelli e altri mezzi pubblicitari, ma facenti parte o inquadrati, in interventi artistici scultorei di qualità, non rientrano nelle casistiche tra quelle sopra delineate, ed i progetti verranno valutati dall'Ufficio Tecnico*", sarà possibile prevedere, in relazione al miglior inserimento nel contesto, insegne pubblicitarie, che verranno valutate dall'Ufficio Tecnico Comunale, con caratteristiche diverse da quelle previste in via ordinaria nelle attuali norme comunali;
- 4) nella parte della scheda progetto relativa alla "Prestazione sicurezza - Mobilità" sarà specificato che potranno essere valutate le soluzioni più idonee per garantire le adeguate condizioni di fruibilità e di sicurezza del parcheggio pubblico e del tratto di strada a fondo cieco posto in fregio alla via Granarolo.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 7.4 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**); l'elaborazione della scheda progetto in ambito urbano U.59 "Area di via Granarolo 2", così come riportato in allegato (**AII. 2**), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.





<b>Scheda progetto U.59 "Area di via Granarolo 2"</b>	1/3
---	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Granarolo n. 97, 99 e 101 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4</span>
Estensione dell'area	circa 3.750 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica].

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) E' ammesso un incremento della Sul, da aggiungersi alla Sul esistente e con la possibilità di realizzare più di un edificio autonomo, pari a 200 mq nei quali sono escluse le funzioni di cui alla lettera A e b2 dell'art. 3.1 [Funzioni del territorio - Destinazioni d'uso]. (*) Oltre a quanto previsto nel punto precedente, la Sul massima ammessa può essere incrementata della Sul necessaria alla chiusura, nelle modalità specificate al p.to "Prestazione identità" della presente scheda, della tettoia realizzata con PdC n. 40 del 07.05.2014 e posta nel lato nord-est dell'area di intervento.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' consentito incrementare la Sul di ulteriori 100 mq, nei quali sono escluse le funzioni di cui alla lettera A e b2 dell'art. 3.1 [Funzioni del territorio - Destinazioni d'uso], a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni]. (-) Oltre a quanto previsto nel punto precedente, è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni] in riferimento alle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5, unicamente per quel che riguarda le funzioni ammesse.

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
---	--

Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) Non è consentita l'apertura di nuovi passi carrabili sulla via Granarolo. (-) Soluzioni idonee per garantire adeguate condizioni di fruibilità e di sicurezza del parcheggio pubblico e del tratto di strada a fondo cieco posto in fregio alla via Granarolo -esterni all'area della scheda progetto ed inclusi nel SIO "Area Causacca" richiamato al p.to "Aspetti puntuali di scheda"- dovranno essere valutate in sede di progetto edilizio.
Prestazione sostenibilità	<b>Riduzione dell'impatto edilizio</b> (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica], il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 50% della superficie dell'intera scheda; è possibile accedere alle alternative al sistema prestazionale di cui all'art. 26.5, fermo restando il rispetto di un grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo pari ad almeno il 30% della superficie dell'intera scheda.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'intervento di nuova costruzione dovrà essere realizzato seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". (-) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore storico-architettonico devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]; è però possibile ampliare anche esternamente tali edifici, esclusivamente nell'area indicata nella parte grafica della presente scheda, a condizione che la superficie in ampliamento sia di dimensioni limitate, realizzata con propaggini prevalentemente vetrate e destinata esclusivamente



**Scheda progetto U.59 "Area di via Granarolo 2"**

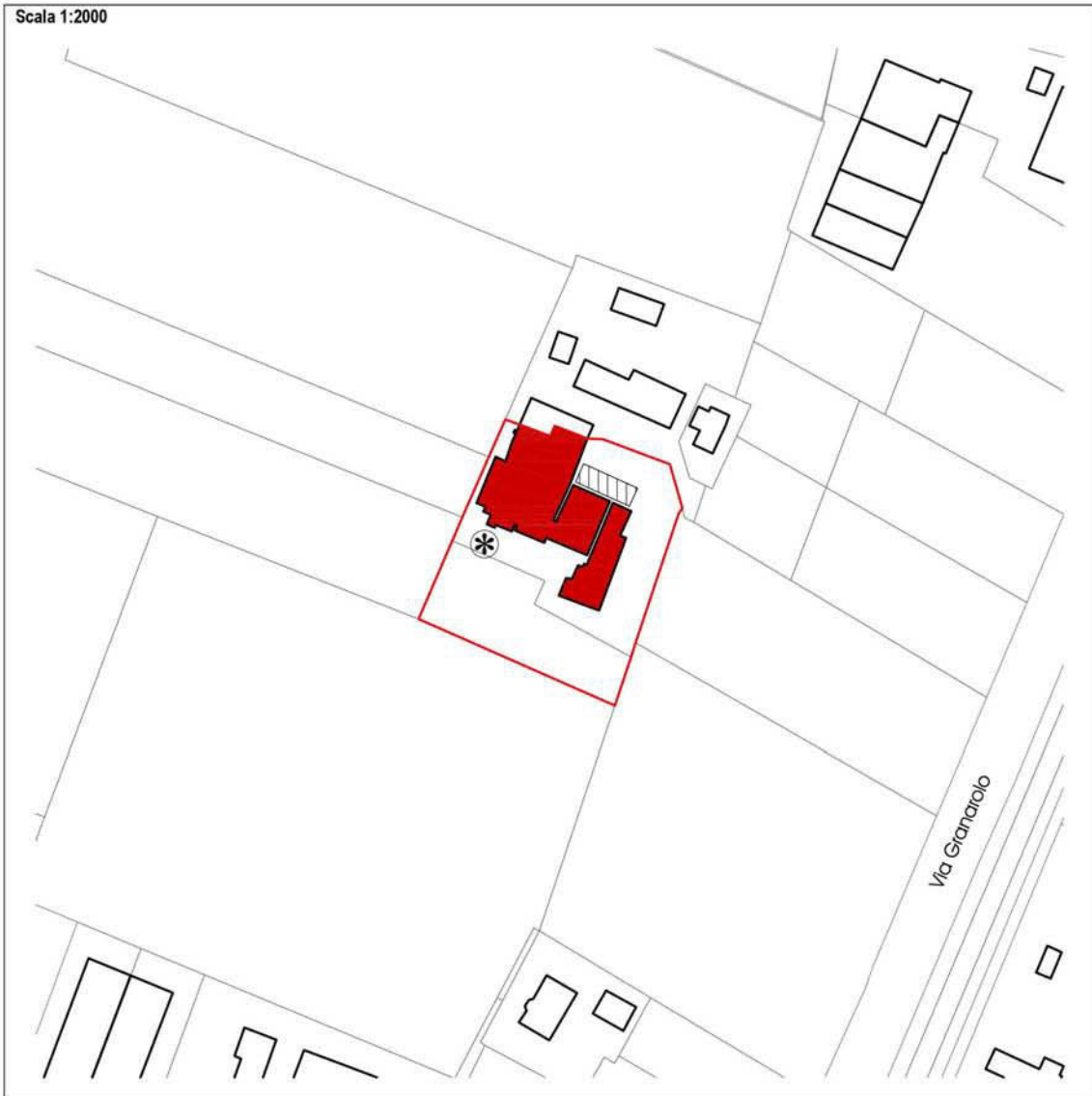
2/3

a spazio per intrattenimenti artistici, culturali, musicali o similari.  
(-) La tettoia posta nel lato nord-est dell'area di intervento, realizzata con PdC n. 40 del 07.05.2014, potrà essere chiusa utilizzando soluzioni prevalentemente vetrate.





**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

L'area della presente scheda è inclusa nel SIO "Area Causacca" approvato con delibera di C.C. n. 310 del 18.12.2013, di cui costituisce parte delle aree interessate.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Edificio di valore storico - architettonico
-  Ampliamento edificio di valore storico - architettonico
-  Tettoia (Pdc n° 40 del 07.05.2014)





RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**36**

Prot. gen. n. 0044644

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Tiziano Mazzolini, Massimo Mazzolini, Marcello Mazzolini e Giuliana Tassinari

**Residente a:** Faenza, via Proventa n. 36

**AP** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Proventa n. 36

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 7.4

## Sintesi dell'osservazione

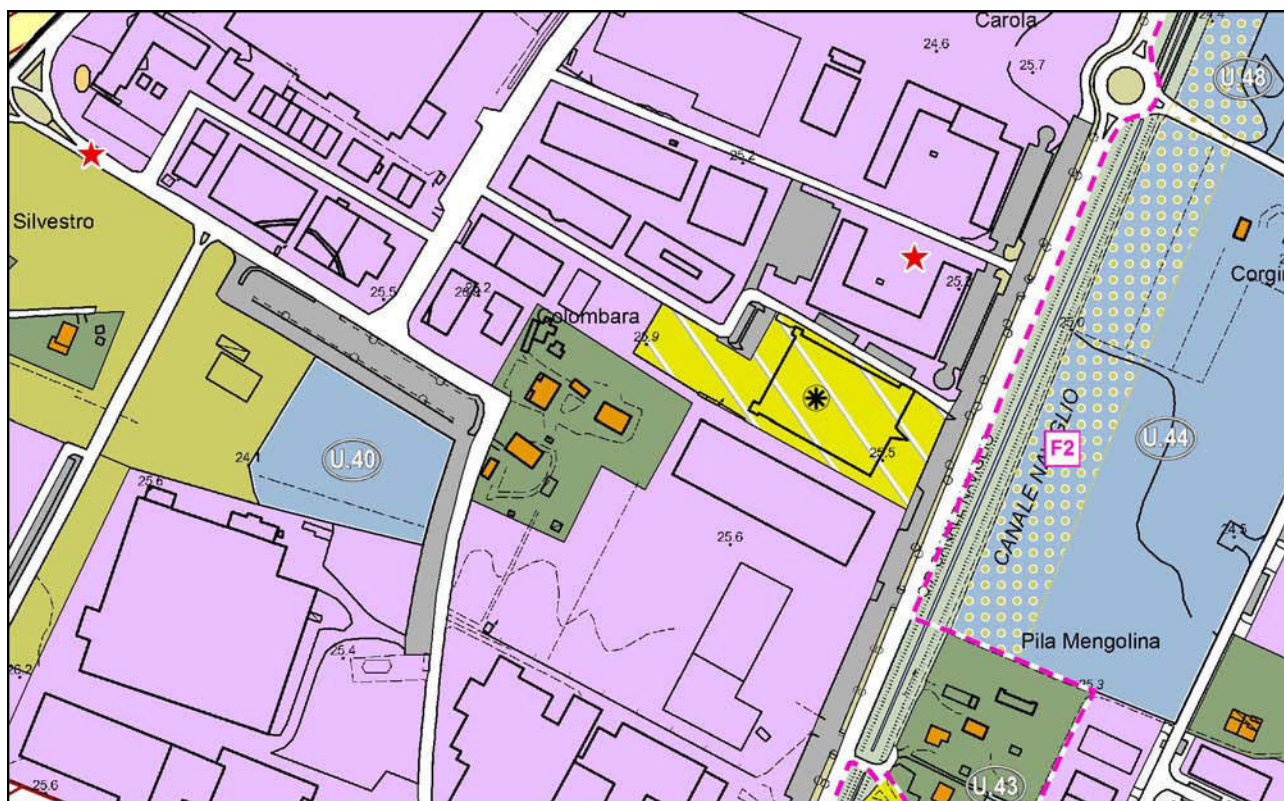
- Gli osservanti, in qualità di comproprietari degli immobili siti in via Proventa n. 36 distinti catastalmente al Fg. 85 Mapp.le 180 e del frustolo di terreno distinto al Fg. 85 Mapp.le 201, disciplinati dall'art. 11.5 "Aree di conservazione del verde privato" e dall'art. 9 "Ambito produttivo misto" delle NdA del RUE, chiedono che:
  1. il fabbricato esistente non sia individuato come edificio di valore culturale-testimoniale, in quanto costruito in forza di licenza edilizia n.734 del 31.12.1969, non presentando nessun elemento architettonico culturale e testimoniale (è allegata documentazione fotografica);
  2. la striscia di terreno di cui al Fg. 85 Mapp.le 201 nella porzione a confine con la particella di cui al Fg 85 Mapp.le 448 destinata a parcheggio sul retro della multisala, non sia destinata ad "ambito produttivo misto" (art. 9 delle NdA);
  3. venga riconosciuta una capacità edificatoria "una tantum" pari a 100 mq di Sul.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta, in quanto l'edificio non presenta riconoscibili caratteri di pregio che possano connotarlo quale edificio di valore culturale-testimoniale.
- L'osservazione per quanto al punto 2) è accolta, in quanto compatibile con gli indirizzi generali del RUE, l'area per la quale si chiede la destinazione urbanistica delle "Aree urbane a disciplina specifica-Aree di conservazione del verde privato" appartiene di fatto all'area di pertinenza del fabbricato e presenta le caratteristiche di giardino privato. Si modifica la cartografia del RUE nella Tavola 7.4, eliminando l'individuazione dell'edificio di valore culturale-testimoniale e variando la destinazione urbanistica della particella catastale distinta al Fg. 85 Mapp.le 201 da "Ambito produttivo misto" (art. 9 delle NdA) a "Aree urbane a disciplina specifica - Aree di conservazione del verde privato" (art. 11.5 delle NdA) nei termini di cui all'elaborato allegato (All. 1). Nonostante nell'osservazione n. 71 presentata dal Settore Territorio del Comune di Faenza (prot. n. 45243 del 29.09.2014) si proponga di modificare l'art. 2 come segue "l'esatta conformazione dei lotti, indipendentemente dalla rappresentazione grafica degli ambiti e zone nelle tavole "P.3 Progetto" -che può essere non correttamente rispondente alla situazione reale- deriva dalla situazione di fatto esistente per i singoli lotti", contestualmente alla modifica cartografica di cui all'allegato 1 si è provveduto a rettificare anche i perimetri delle aree limitrofe destinate a "Aree per le attività culturali e per lo spettacolo" (art. 19.4 delle NdA) e delle aree private limitrofe, secondo le corrette delimitazioni catastali.
- L'osservazione per quanto al punto 3) è respinta, poiché le aree per cui si richiede una capacità edificatoria "una tantum" "sono le aree situate all'interno del centro urbano aventi caratteristiche di parco o giardino privato da tutelare...Gli interventi in tali aree sono mirati alla conservazione dell'area con gli edifici eventualmente presenti e delle alberature esistenti." (Relazione illustrativa del RUE cap. 4.3). La norma per tali aree già prevede ampliamenti esterni consentiti nella misura massima del 3% della Sul esistente (con un minimo sempre ammesso di 30 mq), elevabile fino al 20% della Sul esistente in caso di applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. Si precisa infine che con osservazione di ufficio (rif. osservazione n. 71 del



Settore Territorio, Prot. gen. 45243 del 29.09.2014) è stata inserita la possibilità di realizzare per intero l'edificabilità di 50 mq in ampliamento qualora non sfruttato ai sensi della previgente normativa di PRG.





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**37**

Prot. gen. n. 0044645

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Tiziano Mazzolini, Massimo Mazzolini, Marcello Mazzolini e Giuliana Tassinari

**Residente a:** Faenza, via Proventa n. 36

**AP** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Ravegnana

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 7.4

## Sintesi dell'osservazione

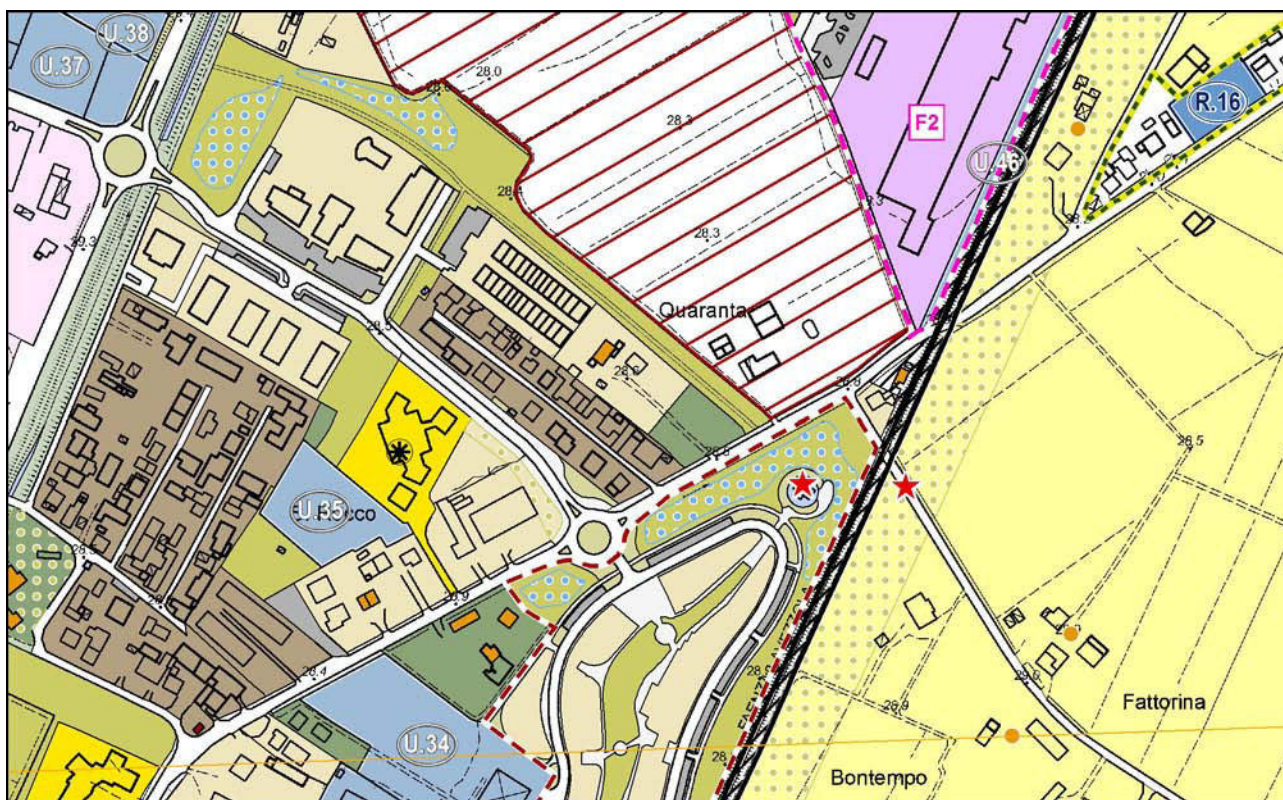
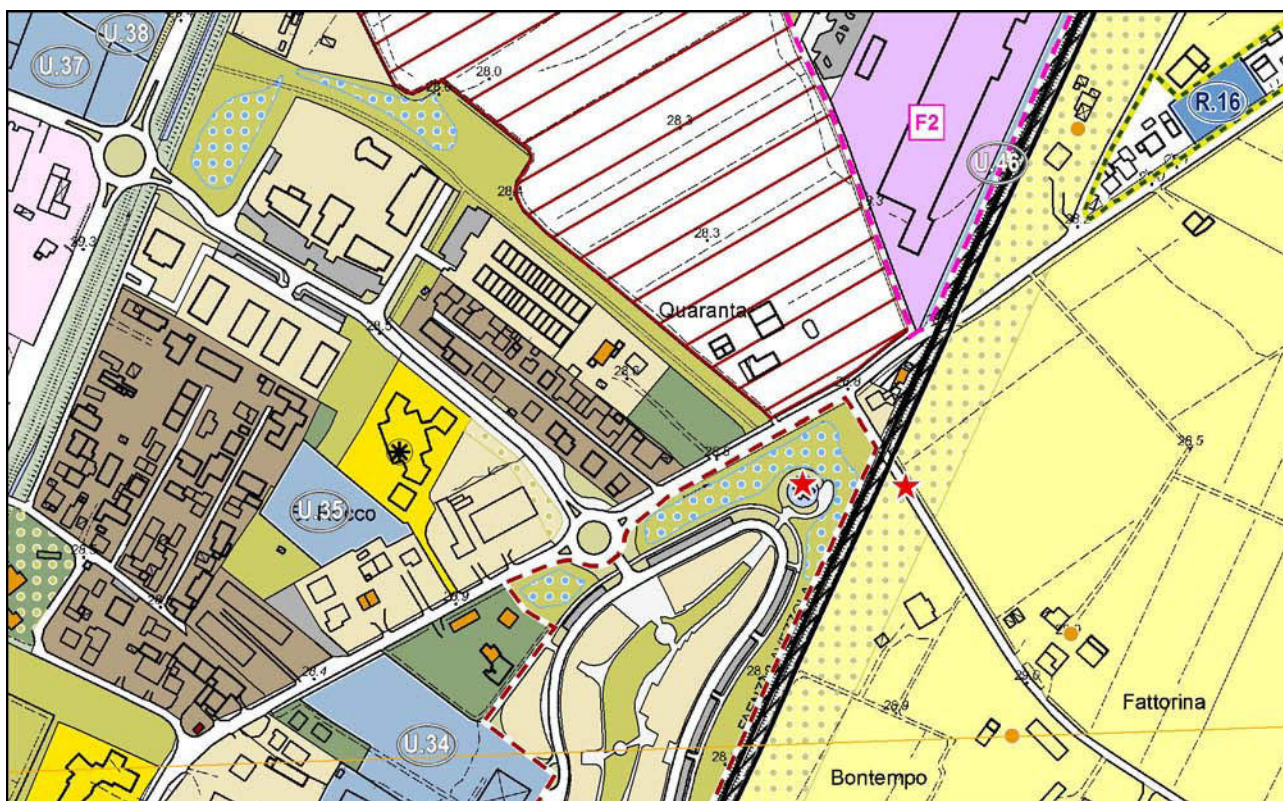
- Gli osservanti, in qualità di comproprietari degli immobili siti in via Ravegnana (di cui al Fg. 102 Mapp.le 400) e disciplinati dall'art. 7 previsto per gli "Ambiti residenziali misti consolidati-tessuti ordinari" e del terreno (distinto al Fg. 102 Mapp.le 751), disciplinato dall'art. 11.5 "Aree di conservazione del verde privato", delle NdA del RUE, chiedono:
  - 1) "il fabbricato esistente non sia individuato come edificio di valore culturale-testimoniale (essendo un semplice fabbricato colonico senza elementi architettonici e/o forme di importanza tali da renderlo degno di rilevanza)";
  - 2) "venga ridelimitata l'area individuata come "ambito residenziale misto consolidato - tessuti ordinari" (art.7) annettendo una porzione della particella 751, da porre a quindici metri verso la via Ravegnana".

Il PRG '96 disciplina l'area distinta al Fg. 102, Mapp.le 400 quale "Area a verde privato" (art. 7) con sovrastante edificio di particolare interesse documentario soggetto ad intervento di "Restauro e risanamento conservativo di tipo B", mentre l'area di cui al Fg. 102 Mapp.le 751 è individuata come "Zone di completamento a prevalenza residenziale" (art. 12).

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è respinta, esaminata la documentazione allegata all'istanza si ritiene opportuno confermare per l'immobile la classificazione di "Edificio di valore culturale - testimoniale" di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle NdA del RUE, in quanto il fabbricato benché non presenti riconoscibili caratteri di pregio è presente nelle mappe del 1937 con toponimo "Cà' Quaranta". Si ricorda comunque che nell'ambito della presentazione del progetto, permane l'opportunità di applicazione dell'art. 6 comma 2 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Norme generali sugli interventi negli edifici di valore] con riguardo alla procedura di cui all'art. 5.4 [Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento].
- L'osservazione per quanto al punto 2) è accolta, in quanto compatibile con la destinazione d'Ambito (Ambiti urbani consolidati) individuata per tale area dal PSC e con gli indirizzi generali del RUE; l'area, così come già definita nel PRG '96, ricade all'interno del perimetro del centro urbano dove il RUE persegue strategie di densificazione urbana (Relazione Illustrativa del RUE Cap. 4.2) e si pone in continuità con l'assetto urbanistico dei lotti confinanti (Ambito residenziale misto consolidato - art.7 delle NdA). Si evidenzia comunque che l'area è interessata da un corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto (vedasi Tavola dei vincoli\_C2\_D.7 Impianti e infrastrutture), all'interno di tali aree, *"in assenza del progetto dell'opera, e fino all'adozione del relativo POC, le possibilità edificatorie del RUE sono consentite nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti attraverso una localizzazione che non penalizzi la realizzazione dell'infrastruttura. L'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura comporta automaticamente l'applicazione delle fasce di rispetto previste dal Codice della Strada."* (art. 25 delle NdA del RUE)  
Si modifica la Tavola 7.4 del RUE, variando la destinazione urbanistica di una parte (per la profondità di m.15) della particella catastale distinta al Fg. 102 Mapp.le 751 da "Aree urbane a disciplina specifica - Aree di conservazione del verde privato" (art. 11.5 delle NdA) ad "Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti ordinari" (art. 7 delle NdA) nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1).









# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**38**

Prot. gen. n. 0044655

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Sergio Dagnino – Amministratore Delegato della Caviro Distillerie srl

**Residente a:** -

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Convertite n. 8

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 7.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Amministratore Delegato della Caviro Distillerie srl, proprietaria del lotto censito al NCT del Comune di Faenza al Fg. 83, Mapp.li 113 e 182, evidenzia che il RUE adottato disciplina l'intera area come "Ambito produttivo specializzato" di cui all'art. 8 delle NdA, mentre una porzione di terreno dovrebbe essere rappresentata come "Area per parcheggi pubblici e di uso pubblico" di cui all'art. 19.3 delle NdA in virtù del Piano Particolareggiato di cui all'Autorizzazione prot. 1152 del 12/12/2005. L'osservazione è corredata di elaborato grafico esplicativo.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta trattandosi di un mero errore cartografico. La porzione di terreno in questione è infatti individuata come area a parcheggio pubblico alberato di 2.319 mq la cui attuazione è disciplinata dal "Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la trasformazione del comparto a destinazione produttiva, con modifiche al PRG (Variante n.23) – Scheda n. 18\_Area Caviro" (Aut. n. 1152 del 12/12/2005) e le previsioni del Piano Particolareggiato risultano in tal senso già attuate.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 7.3 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**).

Si coglie inoltre l'occasione presentata dalla presente istanza per rettificare l'individuazione cartografica delle aree a verde pubblico ("Oasi delle cicogne") e a parcheggio pubblico previste dal "Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la trasformazione del comparto a destinazione produttiva, con modifiche al PRG (Variante n.23) – Scheda n. 18\_Area Caviro" (Aut. n. 1152 del 12/12/2005) e per recepire la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "AREA CAVIRO - Scheda n. 18 – Sub comparto IV" di cui alla Autorizzazione n. 1152 del 12.12.2005, adeguando conseguentemente gli elaborati di RUE adottato al fine di perseguire il coordinamento delle previsioni. In particolare la variante approvata in data 24.02.2015 dalla Giunta comunale ha inteso razionalizzare e ottimizzare le aree a parcheggio pubblico di cui all'Aut. n. 1152 del 12/12/2005 poste in prossimità dell'ingresso est allo stabilimento accorpando alle aree a parcheggio pubblico Pk1 e Pk2 previste dal Piano l'area Pk4 del medesimo, andando a configurare un nuovo accesso allo stabilimento. Pertanto si modifica la Tavola 7.3 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**).









RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**39**

Prot. gen. n. 0044656

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Sergio Dagnino – Direttore Generale della Caviro Soc. Coop. Agricola

**Residente a:** -

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Convertite n. 8

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 7.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Direttore Generale della Caviro Soc. Coop Agricola, proprietaria del lotto censito al NCT del Comune di Faenza al Fg. 83, Mapp.li 113 e 179, 126, 138 e 143, presenta le seguenti osservazioni:
  - 1) richiesta di modifica dell'art. 20, comma 2, delle NdA di RUE – "Dotazioni ecologiche e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" per inserire la possibilità di realizzare parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico;
  - 2) richiesta di modifica della classificazione urbanistica dei Mapp.li 138, 143, 126, 127, 144, 147 (Fg. 83) in quanto i richiamati mappali sono state attrezzate come aree a verde pubblico e aree a parcheggio privato di uso pubblico nell'ambito dell'atto unilaterale d'obbligo autenticato dal notaio Gargiulo in data 7 giugno 1996; l'osservazione è corredata di elaborato grafico esplicativo;
  - 3) richiesta di modifica della classificazione del Mapp.le 179 ove si richiede l'eliminazione della "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" al fine di poter realizzare un nuovo edificio polifunzionale aperto al pubblico (per mensa, bar e "Caviroteca"); l'osservazione è corredata di progetto preliminare.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta con riferimento alla proposta di controdeduzione di cui al punto 3).
- Per quanto al punto 2) l'osservazione si ritiene accolta, trattandosi di un mero errore cartografico, con la precisazione che la porzione di terreno sopra richiamata (Fg. 83, Mapp.li 138, 143, 126, 127, 144, 147) viene individuata, in forza del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Area Caviro – Sub Comparto IV – Scheda n.18" e relativa convenzione urbanistica a firma del notaio Paolo Castellari (atto Rep. n. 36.235 del 25/10/2005, debitamente registrato a Faenza e trascritto a Ravenna il 23/11/2005 all'art. 17167), come "area a parcheggio pubblico" di 1081 mq e "viabilità" di 603 mq. La proprietà pubblica della suddetta area a parcheggio dovrà essere oggetto di cessione immobiliare in adempimento alla convenzione portante il Piano Particolareggiato di iniziativa privata sopracitato. L'accoglimento dell'osservazione nei termini di cui al punto 2) comporta la modifica cartografica della Tavola 7.3 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**).
- L'osservazione per quanto al punto 3) è accolta in quanto compatibile con gli indirizzi generali del RUE; l'area infatti ricade all'interno del perimetro del centro urbano dove il RUE favorisce il mix funzionale di attività compatibili per aumentare la vivacità dei tessuti periferici e attenuare i problemi di sicurezza presenti nelle zone monouso ubicate ai margini della città (Relazione illustrativa del RUE cap. 2.1). Le motivazioni portate dallo scrivente richiamano questi principi in termini di qualificazione del sito industriale e di differenziazione della destinazione prevalente dell'area tesa a fornire nuovi servizi all'intera area produttiva consolidata di via Convertite.  
Al fine di rispondere puntualmente alle richieste avanzate, si propone di disciplinare l'area con un'apposita Scheda progetto, denominata U.61 "Area Caviro\_1" che manterrà come norma di riferimento quella relativa delle "Ambito produttivo specializzato" di cui all'art. 8 delle NdA, ma conterrà al proprio interno alcune disposizioni tese alla salvaguardia del valore mitigante assegnato all'area dal RUE adottato. In particolare, con riferimento al punto 1) della

presente osservazione, entro la Scheda U.61 viene individuata con apposita simbologia un' "Area di concentrazione delle aree di uso pubblico" di cui all'art. 26.2 [*Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione sicurezza*], lettera d "Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico" posta nelle adiacenze della via Cantrigo. Tale area, destinata ad ospitare i parcheggi di uso pubblico con le relative pertinenze, dovrà essere caratterizzata da un'elevata integrazione paesaggistica ed ambientale e dovrà essere garantita la massima permeabilità e integrazione nel verde.

L'accoglimento del punto 3) dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 7.3 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**). L'elaborazione della Scheda progetto in ambito urbano U.61 "Area Caviro\_1", così come riportato in allegato (**AII. 2**), comporta inoltre l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.







<b>Scheda progetto U.61 "Area Caviro_1"</b>	1/2
---	-----

(\*) Elementi progettuali invarianti  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Convertite – via Cantrigo <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.3</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 6.900 mq
<b>Riferimento disciplina NdA</b>	(*) Art. 11.2 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto</i> ]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art.8 [ <i>Ambito produttivo specializzato</i> ].

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) Intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [ <i>Usi del territorio - Destinazioni d'uso</i> ] previste per gli "ambiti produttivi specializzati" di cui all'art. 8.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa è pari a 1.100 mq da localizzarsi in un unico edificio localizzato nell'area di concentrazione indicata nella parte grafica della presente scheda.

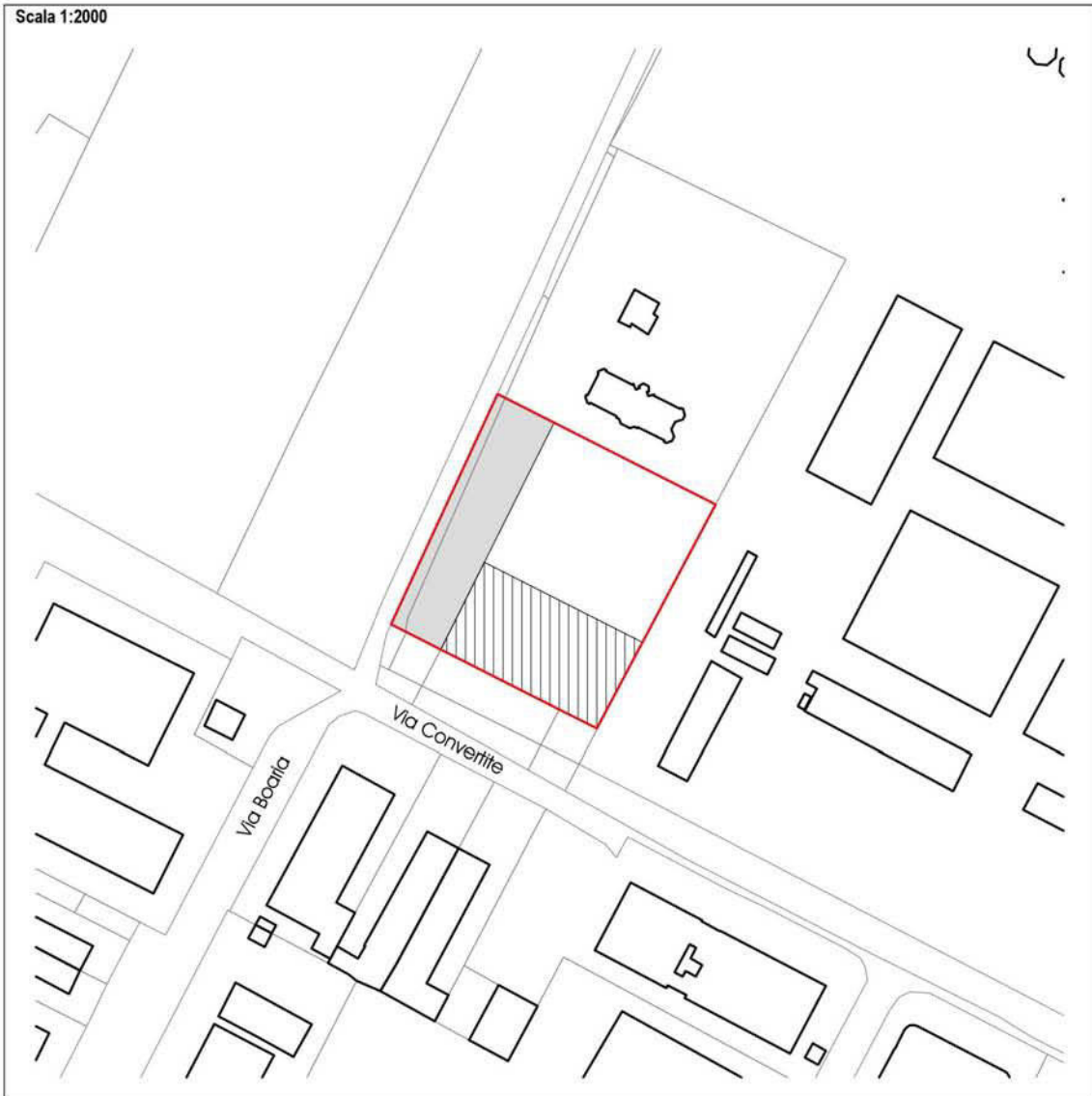
INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [ <i>Incentivi</i> ] e all'art. 30 [ <i>Compensazioni</i> ].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	


ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [ <i>Obiettivi di qualità</i> ] E DI CUI ALLA PARTE II [ <i>Sostenibilità degli insediamenti</i> ] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
---	--

<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (*) L'area a parcheggio derivante dall'applicazione delle prescrizioni relative i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [ <i>Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza</i> ] lettera d, deve essere localizzata entro l'area di concentrazione delle aree di uso pubblico indicata nell'elaborato grafico della presente scheda; il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. Tale area dovrà essere caratterizzata da un'elevata integrazione paesaggistica ed ambientale e dovrà avere le medesime caratteristiche del parcheggio pubblico di cui al Piano Particolareggiato con modifiche al PRG (Variante n.23) – Scheda n. 18 "Area Caviro" (Aut. 1152 del 12/12/2005).
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<b>Riduzione dell'impatto edilizio</b> (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [ <i>Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità</i> ] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 40% della superficie dell'intera scheda.  <b>Energia</b> (-) L'intervento di nuova costruzione deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 8 m ad esclusione dei volumi tecnici.  <b>Edifici</b> (*) L'intervento di nuova costruzione dovrà essere realizzato seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [ <i>Bioedilizia e qualità ambientale</i> ] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area di concentrazione delle aree di uso pubblico







# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**40**

Prot. gen. n. 0044658

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Sergio Celotti – Amministratore Delegato "Enomondo srl"

**Residente a:** -

**AP** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Convertite n. 8

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 7.3  
(C.2)\_Tavola A.7 "natura e paesaggio"  
(C.2)\_Tavola B.7 "storia e archeologia"  
(C.2)\_Tavola C.7 "sicurezza del territorio"  
(C.2)\_Tavola D.7 "impianti e infrastrutture"

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Amministratore Delegato della Enomondo srl, proprietaria del lotto censito al NCT del Comune di Faenza al Fg. 83, Mapp.li 182, 183 e 184, presenta le seguenti osservazioni:
  - 1) richiesta di modifica della classificazione urbanistica del Mapp.le 183 (Fg. 83) parte da "Ambiti sottoposti a POC" di cui all'art. 32.5 a "Ambito produttivo specializzato" di cui all'art. 8 NdA RUE in quanto è stato realizzato ed è in esercizio un impianto tecnologico (stazione di alta tensione) a servizio degli impianti della Enomondo srl. L'osservazione è corredata da elaborato grafico esplicativo;
  - 2) richiesta di modifica della classificazione urbanistica del Mapp.le 88 (Fg.83) parte ove si richiede l'arretramento di 20m rispetto al confine dello stabilimento Caviro della "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" al fine di poter realizzare una viabilità di servizio ad un nuovo impianto di trattamento biomassa da realizzarsi. L'osservazione è corredata da elaborato grafico esplicativo.
  - 3) richiesta di spostamento dell'ubicazione previsionale di un distributore di carburante su via Convertite vicino allo stabilimento Caviro/Enomondo. L'osservazione è corredata da elaborato grafico esplicativo.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) non è accolta in quanto il RUE non può modificare assetti e scelte di competenza del PSC che individua l'area in questione come "Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali" (Ambito 14\_Via Convertite – Nuova circonvallazione Ovest – Sub Comparto B) la cui disciplina urbanistica è demandata al POC. Ai sensi del comma 5 "Ambiti sottoposti a POC" dell'art. 31 [Modalità di attuazione] delle NdA del RUE, il POC terrà conto di quanto già edificato in attuazione del PRG '96.  
Per quanto attiene il Mapp.le 183 si rileva invece un errore di rappresentazione cartografica per la porzione di terreno, Mapp.le 183 (Fg. 83) parte, di proprietà dell'osservante Società Enomondo srl costituente la Scheda normativa di attuazione del PRG '96 n.210 "Area Caviro 2 (rif.: Ambito\_14 B di PSC – Parte)", introdotta conseguentemente al Provvedimento Autorizzazione Unica n.1479 del 03/05/2012, e non correttamente rappresentata nell'elaborato Tav. P3 "Progetto" del RUE adottato come "Area oggetto di strumenti attuativi" di cui all'art. 11.3. Si propone pertanto di rettificare l'errore ridefinendo il perimetro che identifica le "Aree oggetto di strumenti attuativi", coincidente con la Scheda di PRG '96 n.210, sulla base dei sopraccitati strumenti attuativi approvati con la conseguente modifica cartografica della Tavola 7.3 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1). Si elimina infine la previsione di "Bacini di laminazione e casse di espansione" di cui all'art. 20.4 delle NdA dal mapp.le 53 su cui insiste un impianto tecnologico (cabina matano).
- Per quanto al punto 2) l'osservazione è accolta in ragione della proposta di variante alla strumentazione urbanistica comunale (PRG '96 e PSC 2010) avanzata dall'osservante in connessione alla richiesta di modifica

dell'Autorizzazione Unica Provinciale (con contestuale richiesta di attivazione di VIA e di modifica sostanziale di AIA n. 1423 del 26/04/2012) relativa al progetto di realizzazione di un impianto per la produzione di biomasse combustibili e ammendante compostato verde che interessa il Mapp.le 189 (ex Mapp.le 88 parte) oggetto della presente osservazione, proposta sulla quale il Consiglio della Romagna faentina, in qualità di organo competente all'espressione del Parere circa la variazione dello strumento urbanistico ad essa correlata, si è espresso favorevolmente in data 18.12.2014 (atto n. 49). Fermo restando che l'efficacia delle previsioni è subordinata al rilascio del provvedimento di Autorizzazione Unica provinciale, si propone, come statuito dalla delibera di approvazione in merito alla variazione della strumentazione urbanistica, di tenere conto dell'esito della procedura di Autorizzazione Unica per i profili attinenti alla proposta di variante urbanistica sopracitata adeguando conseguentemente gli elaborati di RUE adottato al fine di perseguire il coordinamento delle previsioni.

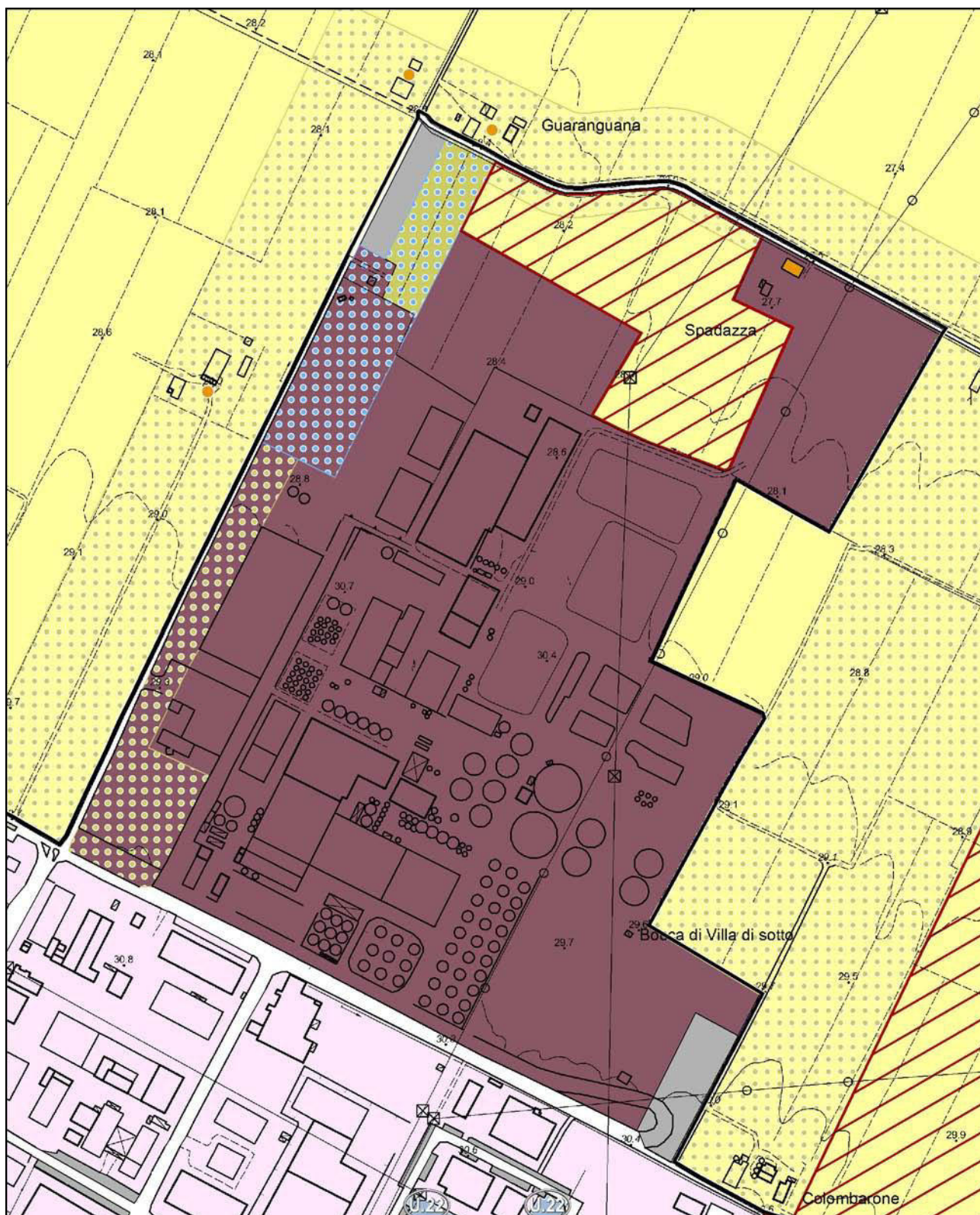
La proposta di variante ha comportato l'elaborazione di due Schede normative di attuazione (Scheda n. 211 "Area Caviro 3" e Scheda n. 212 "Area Caviro 4") integranti la Tav. P3 del PRG '96 e la conseguente modifica della cartografia di Piano.

Pertanto il recepimento della medesima comporta la modifica cartografica della Tavola 7.3 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**) classificando il Mapp.le 183 (Fg. 83) parte (Scheda n. 211 "Area Caviro 3") e il Mapp.le 189 (Fg. 83) - ex Mapp.le 88 parte, 89, e 90 parte - (Scheda n. 212 "Area Caviro 4") entro le "Aree urbane sottoposte a Scheda progetto" di cui al comma 2 dell'art. 11 [*Aree urbane a disciplina specifica*]. La modifica cartografica entro la Tavola 7.3 comporta altresì la modifica dell'attestazione del perimetro del "Centro urbano" di cui all'art. 2.3 NdA del RUE e la modifica cartografica delle Tavole dei vincoli: (C.2)\_Tavola A.7 "natura e paesaggio", (C.2)\_Tavola B.7 "storia e archeologia", (C.2)\_Tavola C.7 "sicurezza del territorio", (C.2)\_Tavola D.7 "impianti e infrastrutture" (**AII. 2, AII. 3, AII. 4 e AII. 5**).

Il recepimento delle Schede normative di attuazione n. 211 e n. 212 del PRG '96 entro elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" avviene con l'introduzione delle Schede progetto in ambito urbano U.67 "Area Caviro\_3" (**AII. 6**) ed U.68 "Area Caviro\_4" allegate alla presente proposta di controdeduzione (**AII. 7**) che integrano l'elaborato Tav. P.1 seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.

In particolare, entro la Scheda progetto U.68 è prescritta, in luogo della "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" prevista nel RUE, la realizzazione di idonea schermatura visiva lungo il confine est dell'ambito di intervento.

- L'osservazione per quanto al punto 3) non è accolta in quanto l'indicazione di "Distributore di carburanti" presente in Tavola 7.3 del RUE adottato sulla via Convertite non intende rappresentare l'ubicazione previsionale di un nuovo distributore di carburante ma trattasi di un mero errore informatico dei simboli "Distributori di carburante" di cui all'art. 32.3 in aree non riservate a tali impianti. A tal proposito si veda l'elaborato tecnico allegato alla controdeduzione all'osservazione n.71 del Settore Territorio (*Precisazioni ed osservazioni inerenti l'elaborato Tav. P.3 - Tavole di progetto - Correzione refuso grafico nella rappresentazione dei distributori di carburante Cod. E*).



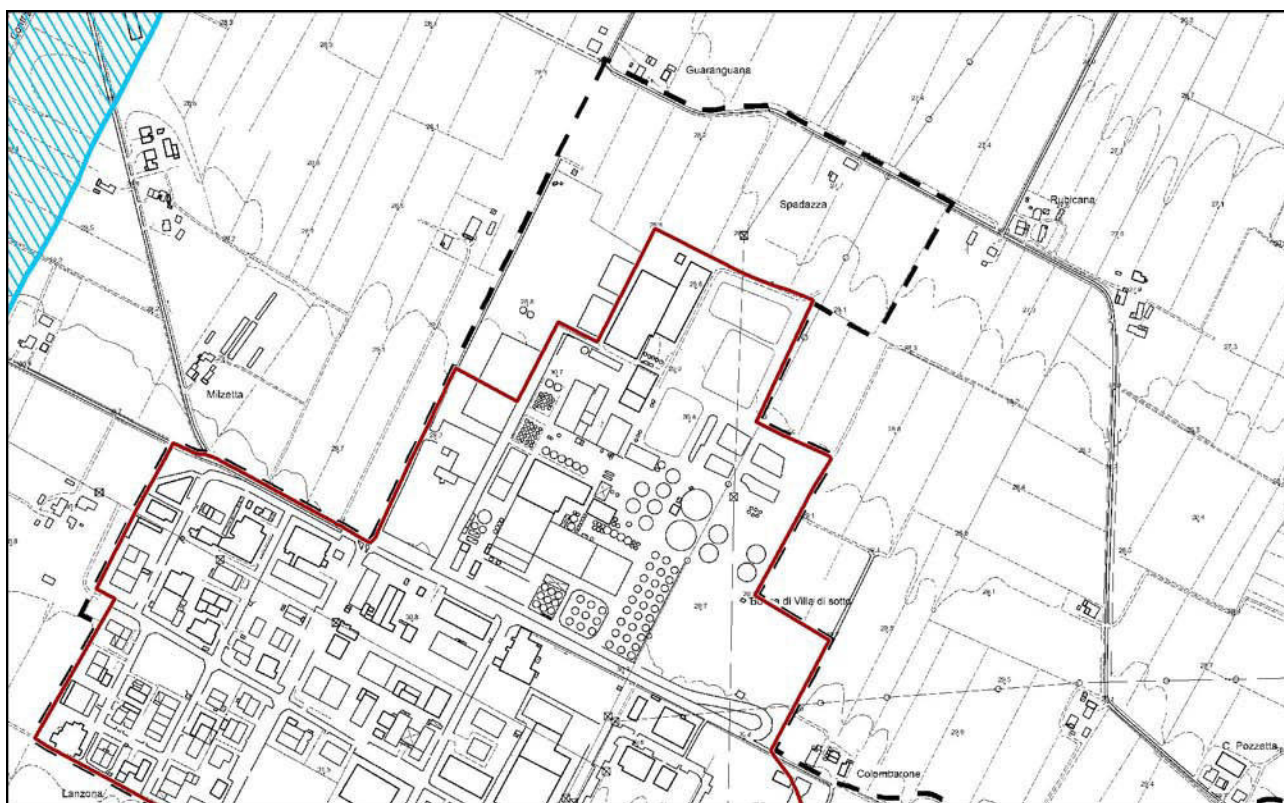






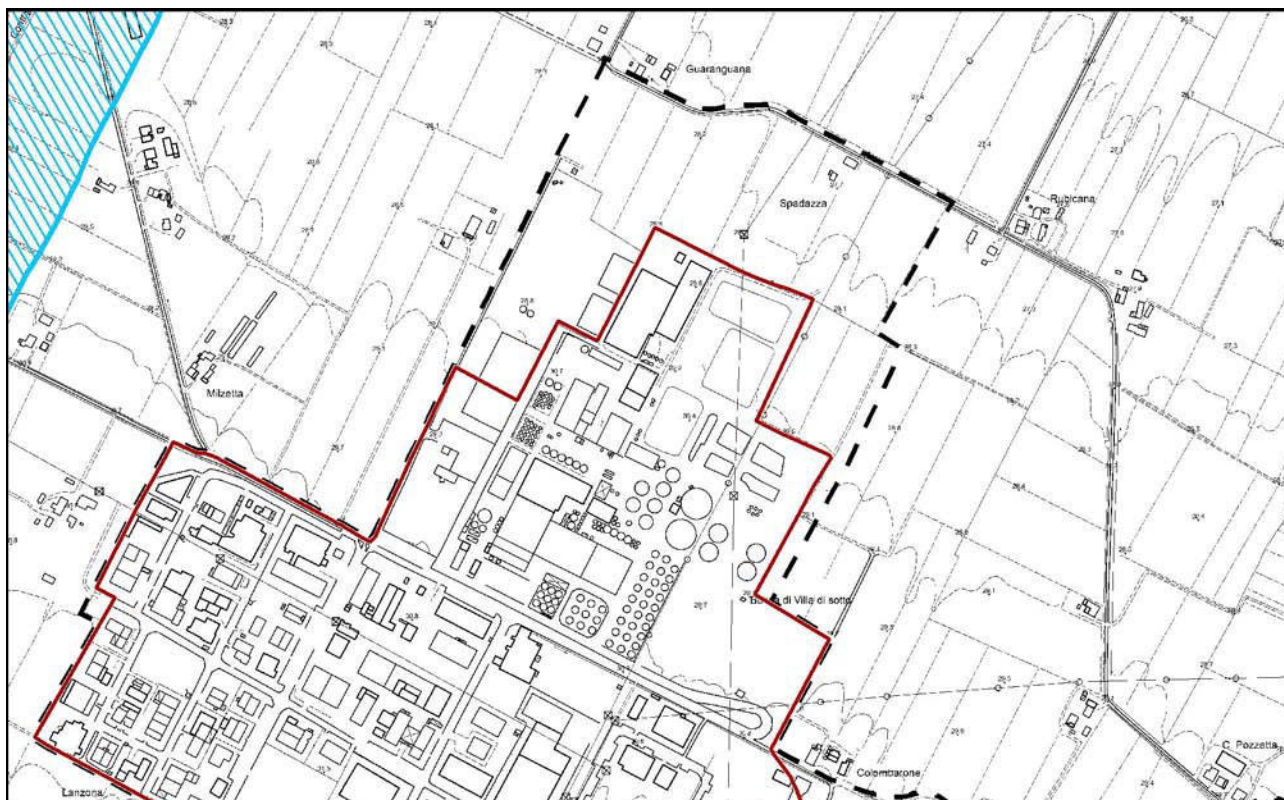
Stato adottato

(C.2)\_Tavola A.7 "natura e paesaggio"



Stato controdedotto

(C.2)\_Tavola A.7 "natura e paesaggio"





Stato adottato

(C.2)\_Tavola B.7 "storia e archeologia"



Stato controdedotto

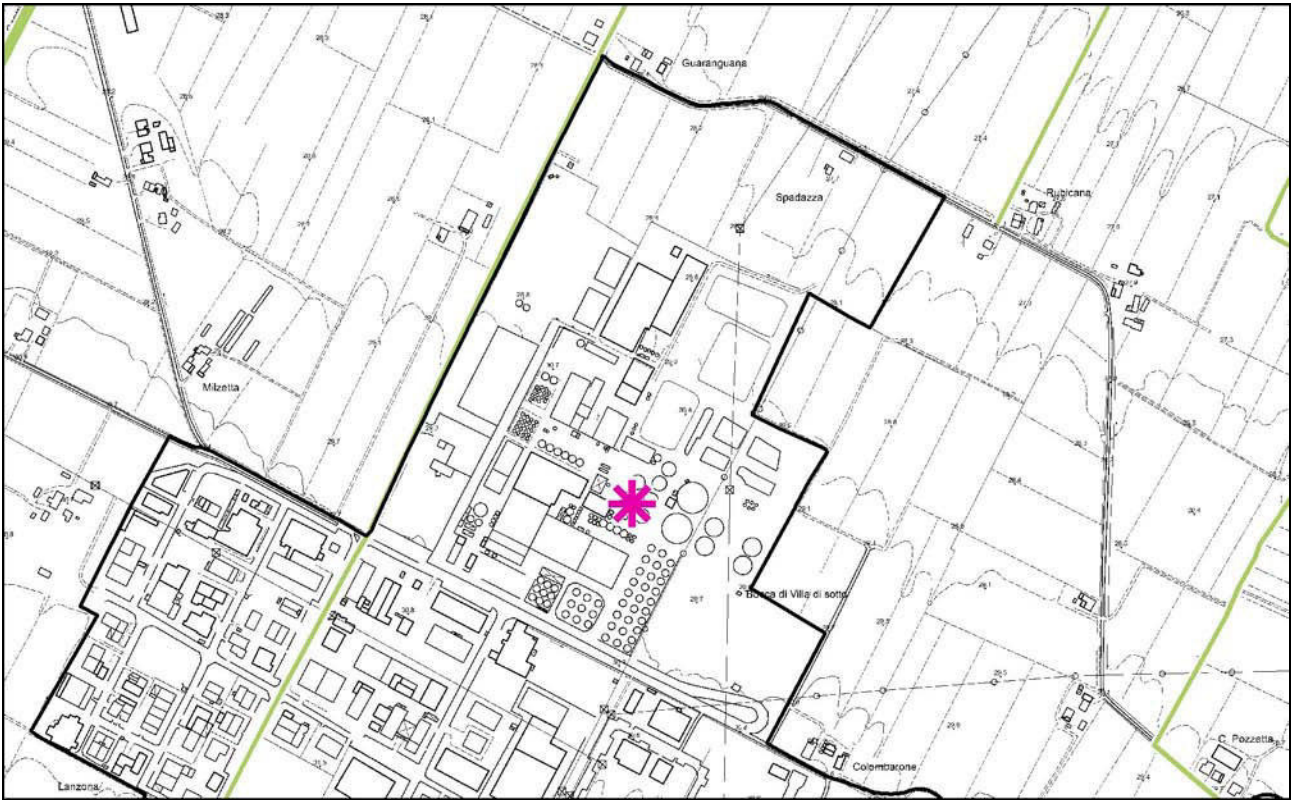
(C.2)\_Tavola B.7 "storia e archeologia"





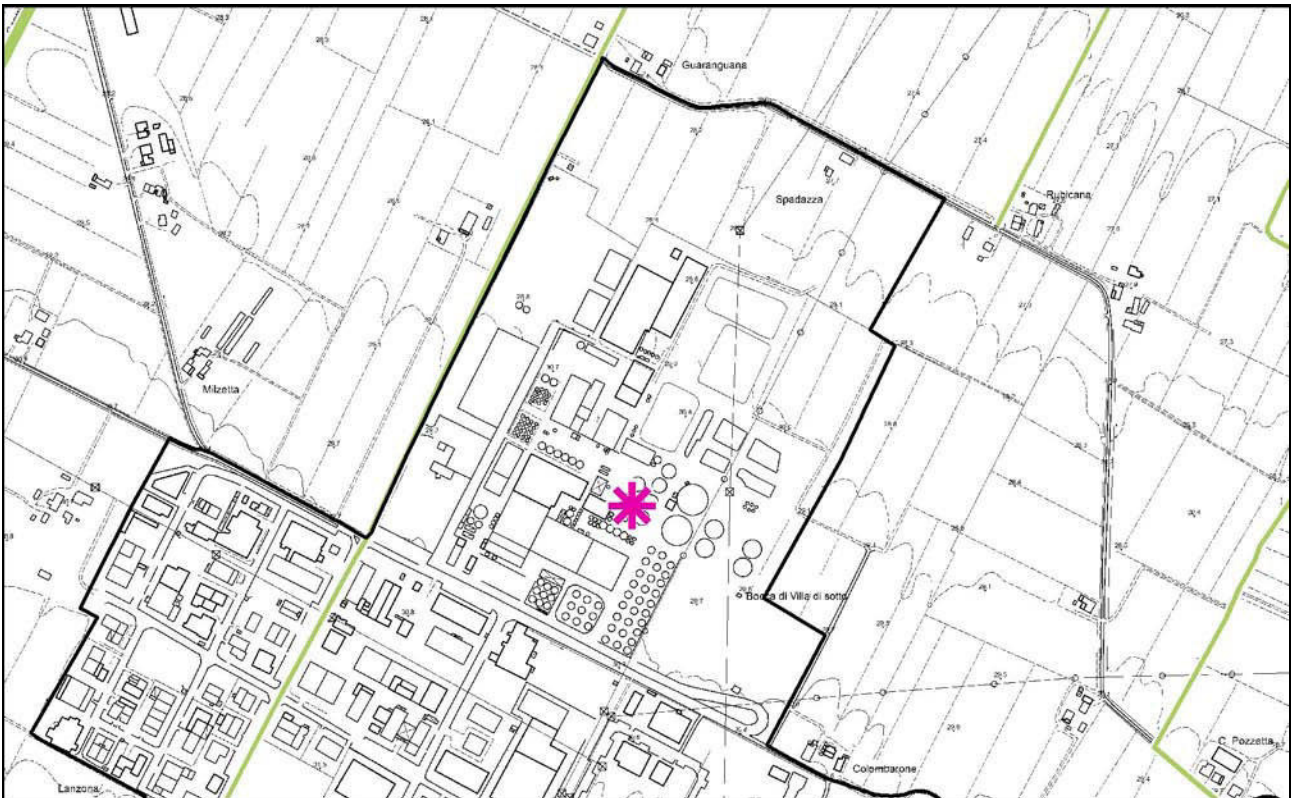
Stato adottato

(C.2)\_Tavola C.7 "sicurezza del territorio"



Stato controdedotto

(C.2)\_Tavola C.7 "sicurezza del territorio"





Stato adottato

(C.2)\_Tavola D.7 "impianti e infrastrutture"



Stato controdedotto

(C.2)\_Tavola D.7 "impianti e infrastrutture"





**Scheda progetto U.67 "Area Caviro 3" (ex Scheda 211 PRG'96)** 1/2

(\*) Elementi progettuali invarianti  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Cerchia <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.3</span>
Estensione dell'area	circa 10.400 mq
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (-) Art. 19.1 PRG'96 [Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(*) Procedura di autorizzazione unica ex art. 12 Dlgs 387/2003 e s.m.e.i

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) All'interno di tale area è ammessa la costruzione, esclusivamente quale organica integrazione con l'attività produttiva esistente in adiacenza (Caviro Distillerie/Enomondo), di impianti tecnologici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabili e delle opere di compensazione ambientali.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) Non sono ammesse costruzioni configurabili come volumi o Sul in base alle definizioni di legge.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<b>Sismica</b> (-) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica).
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (*) Realizzazione di idonea schermatura visiva lungo il confine nord dell'Ambito 14, costituita da barriera vegetale composta dall'alternanza di alberi e arbusti.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) Colorazione dei manufatti con colori tenui, che richiamano elementi del territorio agricolo. <b>Archeologia</b> (*) Ogni intervento che presuppone attività di movimentazione del terreno è subordinata all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Culturali Archeologici. <b>Acustica</b> (*) Le eventuali opere necessarie per la mitigazione acustica, in base alle valutazioni degli Enti competenti, dovranno essere realizzate in terra e/o comunque con soluzioni naturalistiche.

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	Saranno comunque da rispettare in via prevalente le eventuali prescrizioni contenute nell'autorizzazione unica che sarà rilasciata dalla Provincia di Ravenna ai sensi dell'art. 12 DLgs 387/2003 e s.m.e.i. Le dotazioni territoriali sono già assolte nell'ambito dell'attuazione della Scheda n.210 del PRG '96. L'area potrà essere riconsiderata in sede di POC, fermo restando il PSC, anche a fini edificatori.



Scala 1:2000



Legenda

 Perimetro della scheda



<b>Scheda progetto U.68 "Area Caviro 4" (ex Scheda 211 PRG'96)</b>	1/2
--	-----

(\*) Elementi progettuali invariati  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Cerchia <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.3</span>
Estensione dell'area	circa 26.300 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Art. 19.1 PRG'96 [Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dell' art.11 delle Nda del PRG '96

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(*) Procedura di autorizzazione unica ex art. 12 Dlgs 387/2003 e s.m.e.i

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) All'interno di tale area è ammessa la costruzione, esclusivamente quale organica integrazione con l'attività produttiva esistente in adiacenza (Caviro Distillerie/Enomondo), di edifici e impianti tecnologici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabili e delle opere di compensazione ambientali.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) E'ammessa la possibilità di edificare su un lotto frazionato avente superficie fondiaria inferiore a 5 ha anche se frazionato successivamente al 31.12.95. (*) La Sul massima ammessa è pari a 750 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<b>Sismica</b> (-) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica).
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (*) Realizzazione di idonea schermatura visiva lungo il confine est dell'ambito di intervento, costituita da barriera vegetale composta dall'alternanza di alberi e arbusti di larghezza media di 10 m.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima sotto trave degli edifici è pari a 12 m. (*) Colorazione dei manufatti con colori tenui, che richiamano elementi del territorio agricolo. <b>Archeologia</b> (*) Ogni intervento che presuppone attività di movimentazione del terreno è subordinata all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Culturali Archeologici. <b>Acustica</b> (*) Le eventuali opere necessarie per la mitigazione acustica, in base alle valutazioni degli Enti competenti, dovranno essere realizzate in terra e/o comunque con soluzioni naturalistiche.

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	Saranno comunque da rispettare in via prevalente le eventuali prescrizioni contenute nell'autorizzazione unica che sarà rilasciata dalla Provincia di Ravenna ai sensi dell'art. 12 DLgs 387/2003 e s.m.e.i. Le dotazioni territoriali sono già assolve nell'ambito dell'attuazione della Scheda n.210 del PRG '96. L'area potrà essere riconsiderata in sede di POC, fermo restando il PSC, anche a fini edificatori.



Scala 1:5000



Legenda

 Perimetro della scheda





RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**41**

Prot. gen. n. 0044659

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Ivo Facchini e altri

**Residente a:** Faenza, via Firenze n. 99

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Firenze n. 99

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 13.1

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti in qualità di proprietari del fabbricato sito in via Firenze n.99, identificato al Fg. 171 Mapp.le 300, chiedono la delocalizzazione in arretramento del fabbricato principale, "al fine di conferire uniformità al corridoio verde costituito da siepi e alberature di alto fusto, uniformando le preesistenze arboree ed annullando il contrasto generale generato dall'edificio".

Gli osservanti propongono di effettuare un intervento di demolizione con fedele ricostruzione, con arretramento che rispetti preesistenze, mantenendo a verde permeabile l'area in fregio alla strada, piantumandola con essenze arboree in continuità ed attinenza al contesto in essere.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta, in quanto le motivazioni espresse circa l'opportunità di creare un corridoio a verde sulla via Firenze, la cui vista prospettica risulta oggi compromessa dalla presenza del fabbricato, risultano ampiamente condivisibili. L'edificio benché presente nelle mappe del 1937 con il toponimo di "Orto Pozzi" appare inoltre ricostruito in epoca moderna (anni 1940-1950) e non presenta elementi di particolare pregio storico (sia interni che esterni). La trasformazione dell'ultimo ventennio dell'area "Orto Bertoni", evolutasi verso i caratteri del territorio urbanizzato e non più della zona agricola, è ragione aggiuntiva per consentire la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio, che risulta inglobato in un tessuto edilizio che non presenta più i caratteri della ruralità.

L'area verrà disciplinata da una apposita Scheda progetto in ambito urbano, che preveda la demolizione con fedele ricostruzione del fabbricato principale, fatta eccezione per il terrazzo evidente superfetazione incongrua all'impianto originario realizzato sul retro.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 13.1 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito urbano U.66 "Area Orto Pozzi", così come riportato in allegato (All. 2), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.







**Scheda progetto U.66 "Area Orto Pozzi"** 1/2

(\*) Elementi progettuali invariati  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Firenze n.99 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.1</span>
Estensione dell'area	circa 1.492 mq
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica].

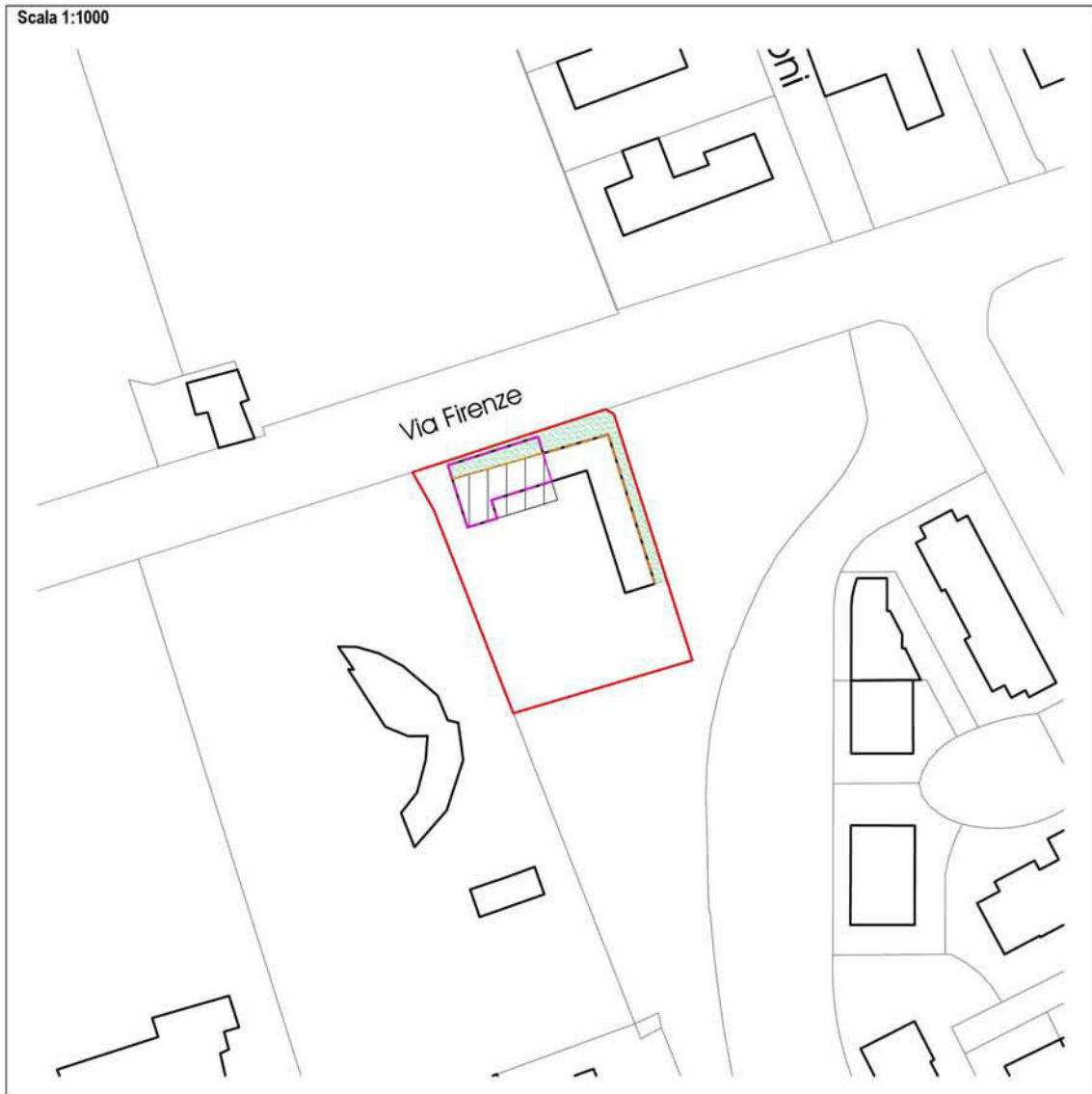
CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, aggiuntiva rispetto alla Sul esistente dei corpi di fabbrica minori, per un solo nuovo edificio derivante dalla demolizione con fedele ricostruzione del fabbricato principale prospiciente via Firenze, è pari a 350 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) È ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni], ma senza la possibilità di realizzare un nuovo edificio autonomo.






DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente sulla via Firenze.
Prestazione sostenibilità	<b>Energia</b> (-) L'intervento di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) Il nuovo edificio dovrà concentrarsi lungo il filo edilizio indicato nella parte grafica della presente scheda. (*) Il nuovo edificio dovrà essere fedelmente ricostruito rispettando le caratteristiche formali ed architettoniche dell'edificio demolito. La fedele ricostruzione dovrà comportare l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui. (*) L'intervento di demolizione con fedele ricostruzione dovrà essere realizzato seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". (*) I proservizi devono essere mantenuti, in caso di demolizione con ricostruzione, dovranno essere addossati all'edificio principale rispettando i fili edilizi indicati nella parte grafica della presente scheda e l'allineamento all'edificio avente funzione abitativa anche rispetto al prospetto interno alla corte, fatte salve prescrizioni particolari impartite dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP). <b>Spazi pertinenziali</b> (*) L'area esterna dovrà essere trattata a parco e lungo il perimetro del lotto dovranno essere distribuiti alberi, arbusti e siepi con funzione di schermatura. In fregio alla via Firenze, in luogo dell'edificio demolito, dovrà essere piantumata una siepe autoctona. Tra il confine di proprietà ed i corpi edificati dovrà essere mantenuta una fascia a verde completamente permeabile, fatta eccezione per il marciapiede del fabbricato della dimensione massima di 60 cm e per le necessarie opere di fognatura.

Scala 1:1000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Filo edilizio
-  Area di sedime del nuovo fabbricato
-  Fabbricato oggetto di demolizione e fedele ricostruzione
-  Verde permeabile







RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**42**

Prot. gen. n. 0044729

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Franca Gaddoni

**Residente a:** Ravenna (RA), via Tancredi Galimberti n. 2

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via San Mamante

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 21.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietaria delle aree site in via San Mamante e censite al Fg. 251, Mapp.li 11 e 223, evidenzia che l'area di cui al Fg. 251, Mapp.le 223, individuata nel RUE all'interno degli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano", era disciplinata dal PRG '96 dalla Scheda normativa di attuazione n. 125, a cui era stata riconosciuta una capacità edificatoria pari a 83 mq, in virtù della preesistenza di un volume originario di un edificio andato distrutto durante l'ultimo conflitto mondiale.

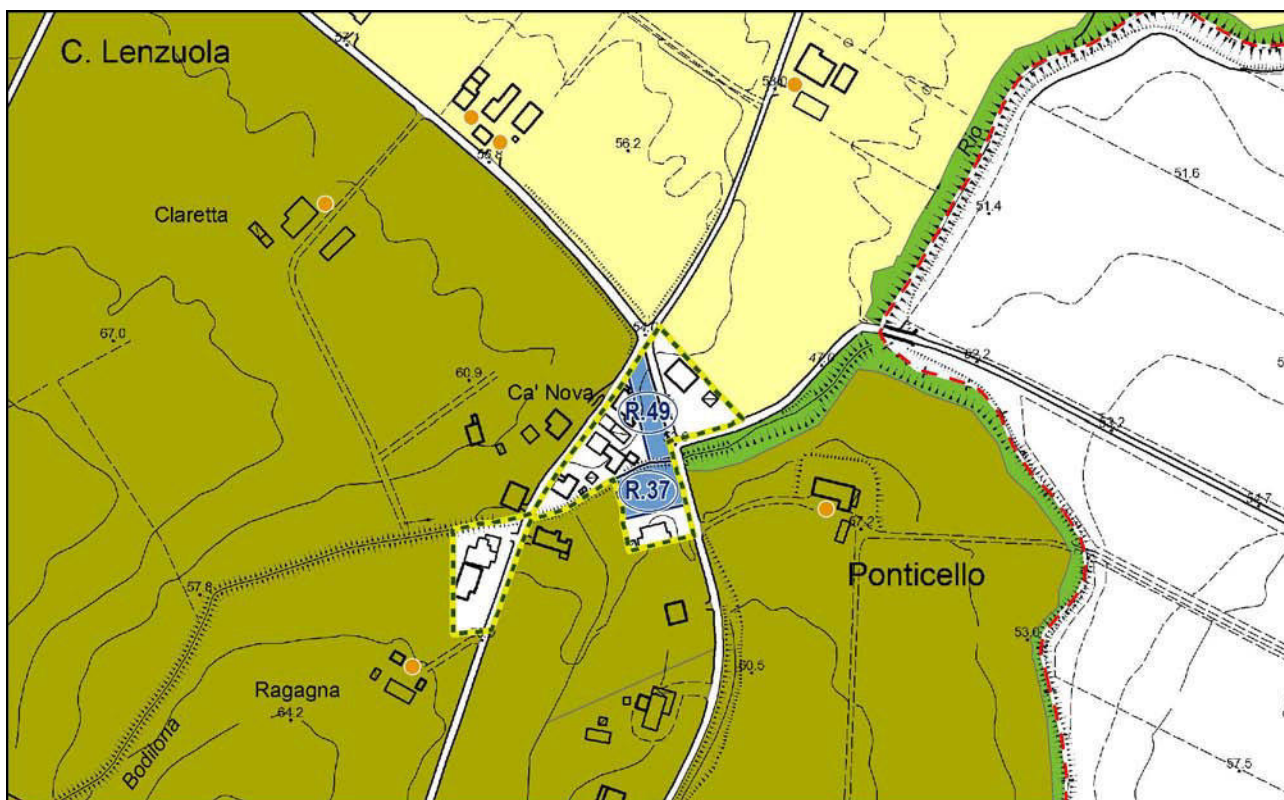
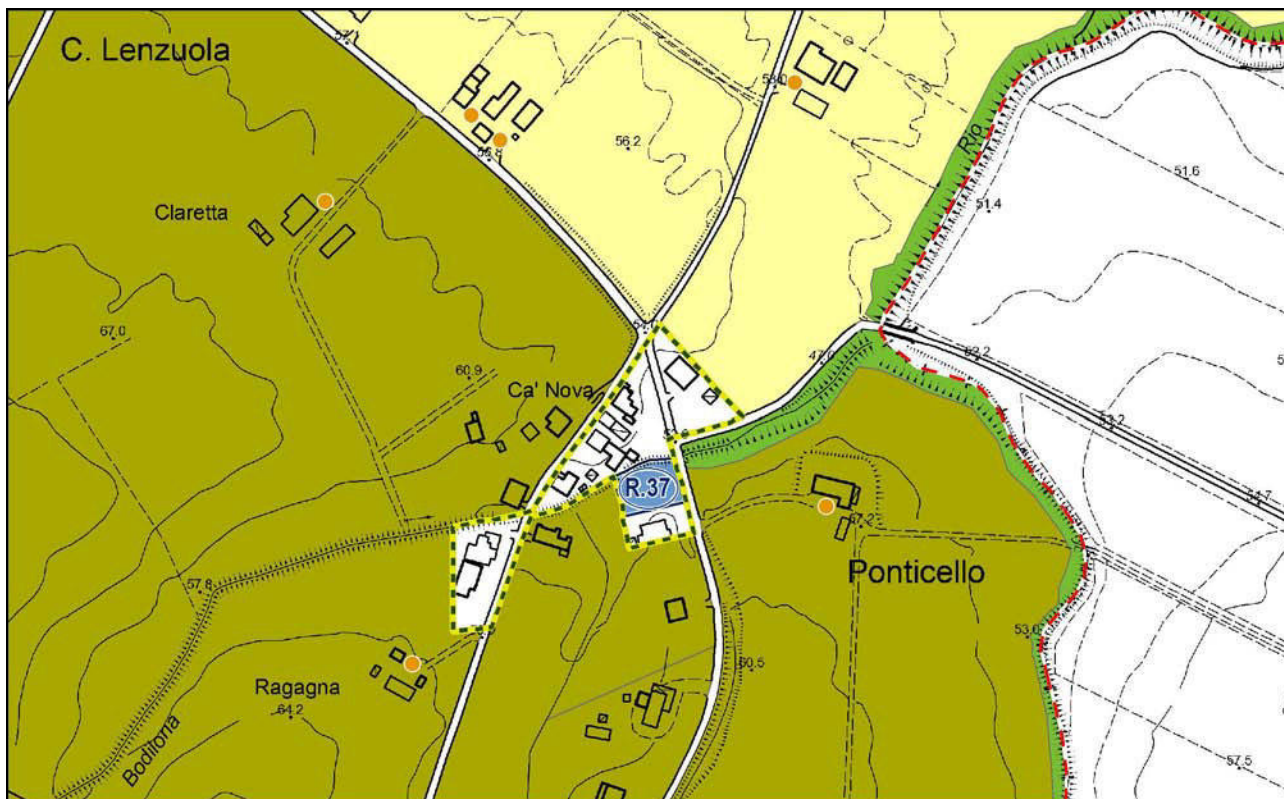
L'osservante chiede di destinare l'area da "Agglomerato residenziale in ambito extraurbano" (art. 17.2 del RUE) a "Aree rurali sottoposte a Scheda progetto" (art. 17.4 del RUE), al fine di garantire le potenzialità edificative e, in via subordinata, chiede che "le potenzialità edificative possano essere utilizzate con il sistema degli incentivi e compensazioni di cui agli artt. 29 e 30 (come già indicato per la Scheda R.29)".

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta, considerando che la potenzialità edificatoria riconosciuta dal PRG '96 venga utilizzata in applicazione dell'art. 29 "Incentivi" delle NdA nelle "Aree urbane di conservazione del verde privato", si propone di inserire l'area fra le "Aree rurali sottoposte a Scheda progetto" di cui all'art. 17.4.

L'area verrà disciplinata da una apposita Scheda progetto, denominata R.49 "Area di via San Mamante - via di Oriolo", che prevederà una Sul massima ammessa pari a 83 mq, utilizzabile in altre aree localizzate a distanza di cui all'art. 11 comma 5 "Aree urbane di conservazione del verde privato".

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 21.1 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.49 "Area di via San Mamante - via di Oriolo", così come riportato in allegato (AII. 2), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.





<b>Scheda progetto R.49 "Area di via San Mamante - via di Oriolo"</b>	1/2
---	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via San Mamante-Via di Oriolo <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 21.1</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 965 mq.
<b>Riferimento disciplina Nda</b>	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) La norma di zona dell'area perimetrata della scheda è quella di cui all'art. 17.2 [Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano] (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) Intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A. (*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B ad esclusione del commercio al dettaglio di cui al punto b3 e le funzioni di cui al punto b4. (*) Funzioni alberghiere/ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E.

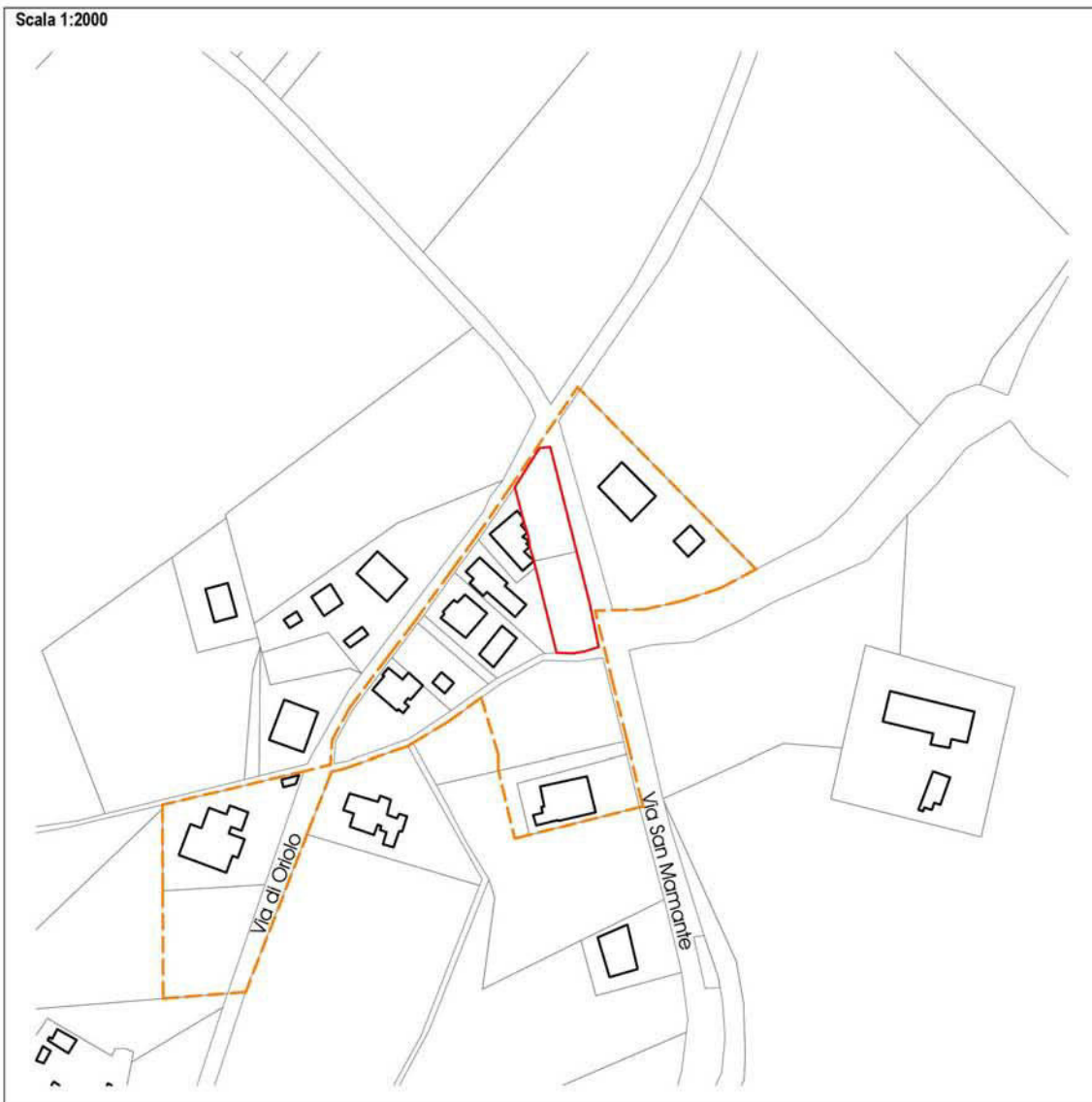
CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa pari a 83 mq è utilizzabile in altre aree localizzate a distanza di cui all'art. 11 comma 5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato]. In tali aree la Sul dovrà essere realizzata nei modi e nelle quantità descritti all'art. 29 [Incentivi] in riferimento all'11.5 "Aree urbane di conservazione del verde privato".

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].



DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

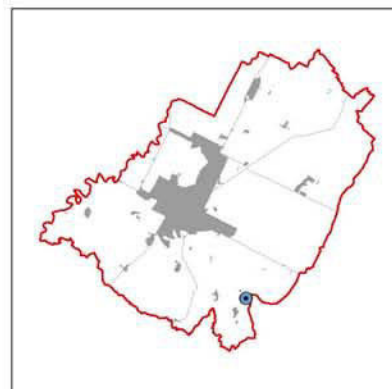
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<b>Acqua</b> (-) Negli interventi che riguardano le aree esterne ed il sistema del verde dovranno essere impiegati sistemi di irrigazione a basso consumo. <b>Energia</b> (-) L'intervento di nuova costruzione deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7,5 m. (*) L'intervento di nuova costruzione deve essere realizzato con i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro agglomerato residenziale in ambito extraurbano
-  Perimetro della scheda







RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**43**

Prot. gen. n. 0044742

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Massimo Marrapodi – Legale Rappresentante della Società "FUTURE HOUSE srl"

**Residente a:** Cesenatico, via Cartesio n. 2

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Garibaldi angolo via Venturi - Granarolo

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda CS\_B.7

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale Rappresentante della Società "FUTURE HOUSE s.r.l." titolare del Piano di Recupero di iniziativa privata (approvato con Delibera C.C. n.7864/54 del 04/02/2010) per la ristrutturazione urbanistica del complesso edilizio già ad uso cantina vinicola ormai dismessa sita in Granarolo via Garibaldi angolo via Venturi (Scheda "D", Tav. P7 Schede normative di attuazione del PRG '96), presa visione del RUE adottato che assoggetta l'area a Scheda progetto CS\_B.7, "allo scopo di ottimizzare le tempistiche di autorizzazione e realizzazione e venire incontro alle mutevoli esigenze in ambito edilizio legate sostanzialmente al momento sfavorevole che oggi permane nel campo immobiliare", chiede di poter attuare l'intervento secondo i seguenti criteri e limiti:

- 1) attuazione mediante intervento edilizio diretto, anche per stralci funzionali, con possibilità di modifiche (anche sostanziali) al progetto di ristrutturazione edilizia oggetto di Piano di Recupero;
- 2) recupero del volume esistente secondo sagoma ed altezze massime come da scheda CS B.7 adottata;
- 3) possibilità di eliminazione della destinazione commerciale prevista del Piano di Recupero;
- 4) eliminazione del piano interrato ad uso autorimessa previsto dal Piano di Recupero, garantendo comunque un garage al piano terra per ogni unità abitativa da individuarsi al posto dell'area a destinazione commerciale;
- 5) possibilità di consentire l'accesso delle auto dei soli proprietari delle unità abitative alla piazza per la fruizione dei garage al piano terra;
- 6) possibilità di variazione del numero e della distribuzione degli alloggi previsti nel Piano di Recupero;
- 7) possibilità di convenzionare l'intervento per la riduzione del contributo di costruzione escludendo la quota del costo di costruzione come da art. 7 della L 10/1977 (edilizia convenzionata).

In virtù dell'esito positivo delle istanze presentate, l'osservante si dimostra favorevole all'archiviazione del Piano di Recupero approvato.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta; la Scheda progetto CS\_B.7 sarà modificata nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1) per quanto attiene la possibilità di attuare l'intervento per stralci autonomamente funzionali, fermo restando l'obbligo di presentare un progetto edilizio, attuabile mediante intervento edilizio diretto convenzionato, esteso a tutta l'area della Scheda. La nuova proposta progettuale dovrà essere elaborata nel rispetto di quanto indicato nella Scheda progetto CS\_B.7.
- L'osservazione per quanto al punto 2) è accolta in ragione dei contenuti della Scheda progetto CS\_B.7. Ai sensi della Scheda progetto CS\_B.7 infatti è possibile, previa demolizione degli edifici già sede della Cantina "Facchini", realizzare un complesso edilizio a parità di volume da localizzarsi nell'area di massimo sedime dell'edificato e nel rispetto dei fili edilizi obbligatori indicati nella parte grafica della Scheda progetto. Si coglie l'occasione della presente osservazione per specificare entro la Scheda CS\_B.7 che, fermo restando le altezze massime ammesse sul filo

edilizio obbligatorio, l'altezza massima ammessa per i nuovi fabbricati non potrà superare l'altezza di gronda dei fabbricati limitrofi (**All. 1**).

- Per quanto al punto 3), 4), 5), 6) e 7), trattasi di interventi ammissibili e non esplicitamente preclusi dalla Scheda progetto CS\_B7. Si demanda pertanto alla fase attuativa l'approfondimento progettuale dei molteplici aspetti richiamati dall'osservazione con riserva di valutazione da parte degli organi competenti.

In virtù dell'accoglimento dell'osservazione e della mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica di cui al Piano di Recupero approvato (Delibera C.C. n.7864/54 del 04/02/2010), si dispone l'archiviazione del medesimo come richiesto dall'osservante.

## Scheda progetto CS\_B.7

### DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Venturi - via Garibaldi	Tavola RUE: P_4.C (Granarolo)
Individuazione catastale	Foglio 15 - mappale 86 - 87	
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 5.8 [Centro Storico - Aree del centro storico sottoposte a Scheda progetto]	

#### ESTRATTO CATASTALE - scala 1:1000



#### MODALITÀ DI INTERVENTO

##### B. Recupero di volumi preesistenti

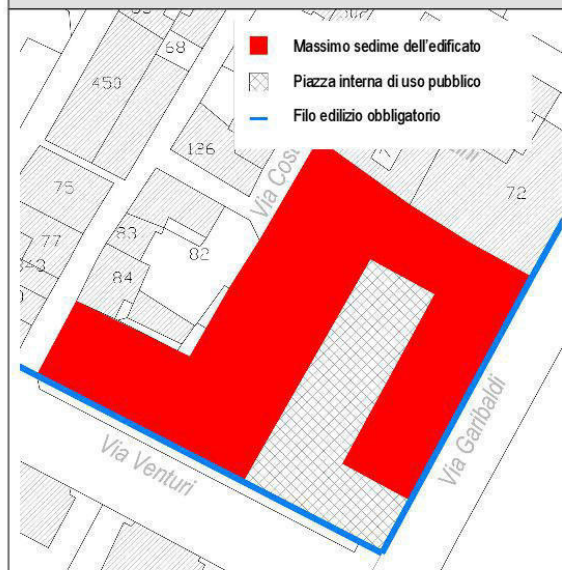
Intervento edilizio diretto convenzionato nel rispetto di quanto indicato nella presente scheda:

1. Possibilità di realizzare un complesso edilizio previa demolizione degli attuali edifici produttivi (compresa la cabina elettrica) e ricostruzione a parità di volume.
2. Il volume dei fabbricati esistenti dovrà essere ripasmato in nuovi fabbricati da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda.
3. Sul filo edilizio obbligatorio:
  - l'altezza massima dei muri di cinta non può superare i 3 m;
  - l'altezza massima dei fabbricati sulla via Venturi non può superare i due piani fuori terra;
  - l'altezza massima dei fabbricati sulla via Garibaldi non può superare l'altezza di gronda dei fabbricati limitrofi.
4. La piazza interna di uso pubblico indicata nella parte grafica della presente scheda (la configurazione può variare mantenendo inalterate le superfici), dovrà prevedere percorsi pedonali di collegamento tra la via Venturi - via Garibaldi con la via Costa.

#### RILIEVO FOTOGRAFICO (a)



#### MODALITÀ DI INTERVENTO: progetto





**Scheda progetto CS\_B.7**

**DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI**

<b>Ubicazione</b>	Via Venturi - via Garibaldi	Tavola RUE: P_4.C (Granarolo)
<b>Individuazione catastale</b>	Foglio 15 - mappale 86 - 87	
<b>Riferimento disciplina Nda</b>	(*) Art. 5.8 [Centro Storico - Aree del centro storico sottoposte a Scheda progetto]	

**ESTRATTO CATASTALE - scala 1:1000**



**MODALITÀ DI INTERVENTO**

**B. Recupero di volumi preesistenti**

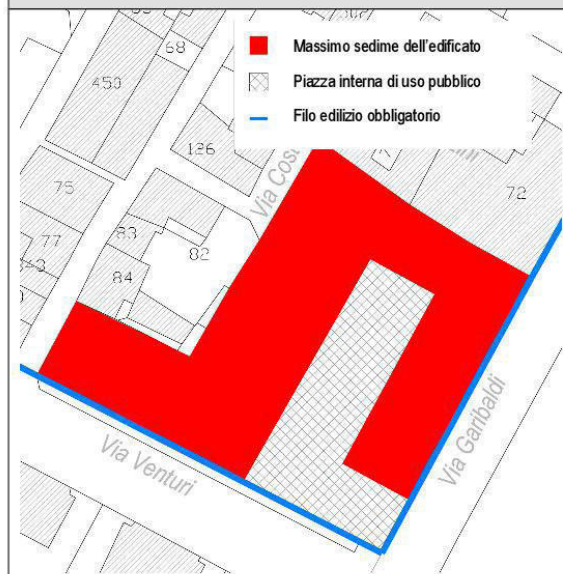
Intervento edilizio diretto convenzionato **esteso a tutta l'area di intervento, attuabile anche per stralci autonomamente funzionali**, nel rispetto di quanto indicato nella presente scheda:

1. Possibilità di realizzare un complesso edilizio previa demolizione degli attuali edifici produttivi (compresa la cabina elettrica) e ricostruzione a parità di volume.
2. Il volume dei fabbricati esistenti dovrà essere ripasmato in nuovi fabbricati da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda.
3. **Fermo restando l'altezza massima ammessa per i nuovi fabbricati che non potrà superare l'altezza di gronda dei fabbricati limitrofi**, sul filo edilizio obbligatorio:
  - l'altezza massima dei muri di cinta non può superare i 3 m;
  - l'altezza massima dei fabbricati sulla via Venturi non può superare i due piani fuori terra;
  - l'altezza massima dei fabbricati sulla via Garibaldi non può superare l'altezza di gronda dei fabbricati limitrofi.
4. La piazza interna di uso pubblico indicata nella parte grafica della presente scheda (la configurazione può variare mantenendo inalterate le superfici), dovrà prevedere percorsi pedonali di collegamento tra la via Venturi - via Garibaldi con la via Costa.

**RILIEVO FOTOGRAFICO (a)**



**MODALITÀ DI INTERVENTO: progetto**





RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**44**

Prot. gen. n. 0044753

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Carlo Ferniani, Giovanna Ferniani, Maria Filippa Ferniani

**Residente a:** -

**NP**  
A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

Generale

**Riferimento RUE**

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari di un immobile sito in via S. Lucia n.12, denominato "Villa il Prato" e titolari del Permesso di Costruire n. 159 del 11/12/2009 e relativa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il recupero del sopracitato immobile classificato dal RUE di valore storico e architettonico di tipo monumentale soggetto a restauro scientifico, chiedono di inserire nel RUE incentivi per il recupero di tali edifici ed in particolare propongono di esonerare i proprietari dal pagamento degli oneri per le trasformazioni necessarie al recupero funzionale di tali immobili.

## Controdeduzione

- L'osservazione non pertiene alla presentazione di osservazioni al RUE in quanto la materia del "Contributo di Costruzione" compete ad Enti Sovraordinati (Stato e Regione) rispetto alla quale il Comune di Faenza ha recepito le condizioni di flessibilità nel senso più favorevole per i cittadini. Fermo restando quanto sopra, si precisa che ai sensi della dell'art. 32 della LR 15/2013 "Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione", tale contributo non è dovuto per gli interventi di restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo (comma 1, lettera c) e recentemente con Atto di Coordinamento n. 75/2014, la Regione Emilia Romagna ha inteso esonerare anche gli interventi edilizi comportante il frazionamento di unità immobiliari purché rispettino determinate condizioni altrimenti preclusive (l'intervento non deve avere le caratteristiche di ristrutturazione edilizia, non deve comportare un aumento della superficie utile, non deve comportare mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali).



RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**45**

Prot. gen. n. 0044756

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Giulio Ghetti

**Residente a:** Bologna (BO), via Guido Reni n. 7

**R** **A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Rasponi n. 2

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 3.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario del fondo agricolo denominato "Fossolo", sito in via Rasponi n.2 e censito al NCT al Fg. 22 Mapp.li 146 e 147, evidenzia che la Scheda progetto R.04 "Area di via Fossolo" del RUE, limitrofa al podere di proprietà, prevede un'ampia serie di destinazioni produttive, miste e di servizio e ampliamenti fino al 5% della Sq esistente (estendibili fino al massimo del 20% con incentivi), fermo restando l'esistenza di una fascia di rispetto di 100 m disciplinata quale "zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" di cui all'art. 20.2 delle NdA del RUE, che in parte investe il suolo agricolo di cui al precedente Fg 22 Mapp.le 146.
- L'osservante chiede la "totale modifica delle previsioni urbanistiche" di cui alla Scheda progetto R.04, in subordine "nel caso si intendano mantenere tali previsioni, in attuazione del principio di perequazione urbanistica, che le nuove superfici edificabili vengano comunque ripartite" anche l'osservante e che, di conseguenza, "anche la modalità attuativa di intervento preveda l'obbligatoria presenza", partecipazione e consenso dell'osservante.
- L'allevamento di cui alla Scheda progetto R.04 "Area di via Fossolo" del RUE già nel PRG 1996 era individuato come "Zona produttiva agricola consolidata-allevamento" di cui all'art. 15.2 del PRG ed era già perimetrata con una fascia di rispetto per distillerie ed allevamenti di cui all'art. 28.1.2 del PRG stesso. Il perimetro dell'allevamento nella Scheda progetto R.04 coincide con il retino individuato nel PRG 1996 e conseguentemente anche la fascia di rispetto, ratificata nella "zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" ha mantenuto la stessa forma ed estensione.

## Controdeduzione

- L'osservazione è respinta, in quanto diversamente da come descritto dall'osservante, il RUE non comporta un aggravio o una penalizzazione per le proprietà limitrofe alla Scheda progetto R.04 "Area di via Fossolo", per le quali la previsione del RUE è mera conferma delle scelte del PRG. Il RUE riporta infatti i perimetri relativi all'allevamento di Fossolo individuati nel PRG '96 e la fascia di rispetto di cui all'art. 28.1.2 del PRG è stata ratificata nella "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" di cui all'art. 20.2 del RUE. La zona di mitigazione e riequilibrio ambientale comporta un vincolo unicamente rivolto alle costruzioni esistenti, e, come rappresentato nella Tavola 3.4, tale fascia non coinvolge le costruzioni di cui al Fg. 22 Mapp.le 147 ma unicamente suolo agricolo. Le potenzialità edificatorie riconosciute alla Scheda progetto R.04 "Area di via Fossolo" derivano dalla compatibilità dell'attività di allevamento con gli insediamenti ammissibili nell'ambito rurale: tali capacità edificatorie non comportano ulteriori vincoli rispetto a quanto già definito anche nel PRG '96, e non possono essere oggetto di perequazioni urbanistiche.

Si coglie l'occasione per informare che il testo normativo dell'art. 20.2 [Dotazioni ecologiche e ambientali – Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] è stato modificato nei termini di cui al parere di controdeduzione al punto 2.35 dell'osservazione n. 96 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ravenna (Prot. n. 45333 del 29/09/2014), al quale si rimanda integralmente.





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**46**

Prot. gen. n. 0044757

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Giulio Ghetti, Maria Gaia Ghetti e Marialorenza Ghetti

**Residente a:** Bologna (BO), via Guido Reni n. 2

**AP** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

**Riferimento RUE**

corso Matteotti n. 50

Tav. P.4 \_A.1 (Faenza)\_Categorie di intervento

Tav. P.4 \_A.2 (Faenza)\_Cat. int. spazi aperti

Tav. P.4 \_B (Faenza)\_Attrezzature e spazi collettivi

Tav. P.4 \_C (Faenza)\_Politiche di intervento

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti in qualità comproprietari dell'immobile sito in corso Matteotti n. 50, distinto al Catasto Fabbricati al Fg. 150, Mapp.le 318, chiedono di:
  - 1) "individuare correttamente la categoria di intervento per ogni singolo corpo dell'edificio e dell'area scoperta di pertinenza";
  - 2) "di incentivare il recupero degli edifici di tutela monumentale, di concedere la possibilità che nei cambi d'uso per funzioni direzionali, artigianali, commerciale dell'intero immobile, non siano richieste le dotazioni di aree per parcheggio pertinenziale ossia la possibilità di eliminare gli oneri di urbanizzazione ed il costo di monetizzazione dei parcheggi previsti dalle norme di attuazione del PRG vigente."

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta parzialmente, nonostante il fabbricato presenti caratteri dell'edilizia storica, vista la documentazione prodotta a corredo dell'osservazione attestante le trasformazioni avvenute, si riportano le categorie di intervento alle valutazioni espresse dal PRG (Tav. P4.1 Centro Storico: Le categorie di intervento). Si attribuisce la categoria del Restauro conservativo al fronte dell'edificio sul corso Matteotti (che comunque presenta le caratteristiche del "Palazzo" con androne di ingresso e scala monumentale laterale posta sulla destra e sale nobiliari poste al piano primo) ed al retro del complesso posto sulla via Bondiolo, riportando a ristrutturazione edilizia i corpi laterali che si affacciano sulla corte interna e che sono stati oggetto di importanti interventi di ricostruzione post bellica (**Ail. 1**). Si modifica la cartografia del RUE nella Tav. P.4\_A.1 (Faenza)\_Categorie di intervento nei termini di cui all'elaborato allegato (**Ail. 1**) e di conseguenza si aggiorna la Tav. P.4\_C (Faenza)\_Politiche di intervento (**Ail. 2**).

Per quanto riguarda l'area scoperta di pertinenza, non si ritiene di modificare la categoria di intervento degli spazi aperti. Già il PRG '96 indicava parte della corte (soggetta a conservazione nel RUE ,Tav. P.4\_A.2) tra gli spazi aperti (orti o giardini) da conservare o ripristinare (tav. P5.1 Centro Storico: Le politiche di intervento), il RUE ha inteso mantenere la classificazione della corte come "spazio di rilevante importanza, da sottoporre a conservazione del verde esistente e delle pavimentazioni originarie", fermo restando che in via generale "tutti gli spazi liberi, incluse le pavimentazioni e le aiuole devono essere reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino" (art. 5.11 "Obiettivi di qualità" delle NdA del RUE).
- L'osservazione per quanto al punto 2) non è pertinente al RUE, in quanto all'art. 26.2.d) delle NdA del RUE è esplicitato che le dotazioni di spazi ad uso pubblico (parcheggi o altri spazi di uso pubblico), non sono richieste in centro storico. Per quanto attiene eventuali riduzioni o l'eliminazione degli oneri di urbanizzazione per interventi di recupero di edifici di valore storico-architettonico o culturale e testimoniale, la materia del "Contributo di Costruzione" non pertiene al RUE. Trattasi, infatti, di materia che compete ad Enti Sovraordinati (Stato e Regione) rispetto alla

quale il Comune di Faenza ha recepito le condizioni di flessibilità nel senso più favorevole per i cittadini. Fermo restando quanto sopra, si precisa che ai sensi della dell'art. 32 della LR 15/2013 "Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione", tale contributo non è dovuto per gli interventi di restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo (comma 1, lettera c) e recentemente con Atto di Coordinamento n. 75/2014, la Regione Emilia Romagna ha inteso esonerare anche gli interventi edilizi comportante il frazionamento di unità immobiliari purché rispettino determinate condizioni altrimenti preclusive (l'intervento non deve avere le caratteristiche di ristrutturazione edilizia, non deve comportare un aumento della superficie utile, non deve comportare mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali).

Stato adottato

Tav. P.4 \_A.1 (Faenza)\_Categorie di intervento



Stato controdedotto

Tav. P.4 \_A.1 (Faenza)\_Categorie di intervento





Stato adottato

Tav. P.4\_C (Faenza)\_Politiche di intervento



Stato controdedotto

Tav. P.4\_C (Faenza)\_Politiche di intervento





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**47**

Prot. gen. n. 0044759

del 25.09.2014

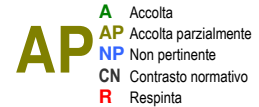
Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Raffaele Drei - Legale Rappresentante "Agrintesa Soc. Coop. Agricola"

**Residente a:** Faenza, via Pergola n. 129



**Area oggetto di osservazione:**

via Galilei n. 15

**Riferimento RUE**

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"  
Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 13.1  
Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale Rappresentante della Società Agrintesa Soc. Coop. Agricola, proprietaria dei fabbricati e dell'area siti in via Galilei n. 15, catastalmente censiti al Fg. 130, Mapp.li 127, 427, 601, 634 e disciplinati dal RUE adottato all'interno degli "Ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10 della NdA, presenta le seguenti istanze:

- 1) Oggetto: "Ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10 delle NdA del RUE.

Premesso che il comparto Agrintesa si sviluppa su una superficie di circa 9.5 Ha (con una superficie coperta Sq che si estende su circa il 53% della Sf del comparto) e che il previgente PRG '96 inseriva tale comparto fra le "Zone urbane consolidate produttive miste" di cui all'art. 11, l'osservante evidenzia che tale articolo di PRG prevedeva, fra i parametri di trasformazione, la possibilità di raggiungere una superficie coperta (Sq) pari al 70% della superficie fondiaria mentre l'art. 10 "Ambito misto di riqualificazione" del RUE adottato, che disciplina l'area oggetto di osservazione, prevede una Sq max pari al 50% della Sf elevabile fino al 70% della Sf facendo ricorso al sistema degli incentivi di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni] delle NdA. Poiché gli "Ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10 del RUE rappresentano *"...l'insieme di aree a prevalente attività economica all'interno del centro urbano che, pur assicurando la possibilità di sviluppo e riassetto del tessuto produttivo, possono evolvere verso una pluralità di funzioni..."* l'osservante chiede che "nelle Norme di attuazione del RUE da approvare, all'art. 10.3 si abbia - Sq max 70% Sf - senza fare ricorso agli incentivi di cui al Titolo VIII".

- 2) Oggetto: "Prestazione sostenibilità - Alberature" di cui al comma 3 lettera b dell'art. 26 "Prestazioni minime del centro urbano" delle NdA del RUE.

Premesso che il previgente PRG '96 all'art. 24 "Norme di tutela ambientale, paesaggistica sviluppo del verde" ed in particolare al comma 24.1.3 prevedeva 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..."* e considerato che le NdA del RUE adottato prevedono invece al comma 3 lettera b [Prestazione sostenibilità - Alberature] dell'art. 26 "Prestazioni minime del centro urbano" un *"...indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> di Sf..."*, l'osservante, in virtù dell'elevata superficie fondiaria dell'area di interesse e considerando comunque gravoso il ricorso alle "Alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26 comma 5, chiede che anche nel RUE l'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto - nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> - si riferisca non alla superficie fondiaria (Sf) della proprietà, ma alla superficie coperta Sq di progetto.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta per quel che riguarda la prima istanza e parzialmente accolta per quel che riguarda la seconda richiesta a seguito delle motivazioni di seguito riportate.

- 1) Al fine di garantire *"la possibilità di sviluppo e riassetto del tessuto produttivo"* esistente negli ambiti di

cui all'art. 10 "Ambiti misti di riqualificazione" delle NdA del RUE e di assicurare continuità alle possibilità già espresse dal PRG '96 si accoglie l'osservazione presentata aumentando la percentuale di superficie coperta massima realizzabile per le funzioni produttive e per le funzioni artigianali -senza accedere al sistema degli incentivi- dal 50% prevista nel RUE adottato al 70%.

La presente modifica dell'art. 10 va letta in coerenza con la proposta di controdeduzione relativa al punto n. 18 dell'osservazione n. 129 (prot. 45691 del 30.09.2014) avanzata dall'Ordine degli ingegneri della Provincia di Ravenna che affronta il tema dei "Parametri edificatori di base" degli "Ambiti misti di riqualificazione" proponendo di aumentare, così come richiesto nella presente istanza, la percentuale di superficie coperta realizzabile per funzioni produttive ed artigianali; tale proposta di controdeduzione comporta la modifica dell'art. 10.3 [*Ambito misto di riqualificazione - Interventi e prestazioni*] e dell'art. 29 [*Incentivi*] della Tav. P.2 "Norme di Attuazione" nei termini riportati nella controdeduzione all'osservazione n. 129 (punto n. 18) cui ci si riferisce integralmente nell'accoglimento della presente istanza.

- 2) L'osservazione è parzialmente accolta; la richiesta di modificare il comma 3 lettera b [*Prestazione sostenibilità - Alberature*] dell'art. 26 "Prestazioni minime del centro urbano" in modo che l'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto pari a 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> si riferisca non alla "superficie fondiaria (Sf)", così come proposto nella versione del RUE adottato, ma bensì alla "superficie coperta (Sq) del progetto", non può essere accolta così come richiesto dagli osservanti in quanto si ritiene che la prestazione sostenibilità -connessa alla messa dimora delle alberature- abbia importanti e multiple ricadute sull'intero territorio quali, solo a titolo di esempio, il trattenimento delle acque e la sicurezza idrogeologica, l'assorbimento di CO<sub>2</sub>, le connessioni ecologiche, la bellezza e l'identità paesaggistica, ecc...; si ritiene pertanto non opportuno snaturare con il RUE tale prestazione che, tra l'altro, rientrava già fra le richieste previste negli strumenti di pianificazione del passato (PRG '80 e PRG '96): già la norma relativa alla prestazione sostenibilità connessa all'indice di piantumazione vigente nel PRG '96 (art. 24.1.3 "Norme di tutela ambientale, paesaggistica e sviluppo del verde") prevedeva infatti 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" e la norma vigente nel PRG '80 (art. 27 "Tutela e sviluppo del verde") -ma in questo caso solo per le zone prevalentemente residenziali e per le zone pubbliche e di interesse generale- prevedeva la messa a dimora di nuovi alberi di alto fusto ed essenze arbustive nella misura di un gruppo ogni 100 m<sup>2</sup> di "superficie fondiaria"; la richiesta di ridurre tali prestazioni riferendole alla superficie coperta (Sq) dell'intervento e non alla superficie fondiaria (Sf), così come richiesto dall'osservante, non può pertanto essere pienamente accolta; nonostante questo, in virtù delle particolari condizioni insediative che potrebbero verificarsi negli ambiti produttivi di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*], 9 [*Ambito produttivo misto*] e 10 [*Ambito produttivo di riqualificazione*], in relazione all'estensione dei lotti di riferimento e alla superficie coperta degli edifici (capannoni) che insistono su tali lotti, si propone di inserire nelle "Specificazioni e prescrizioni particolari" di cui al Titolo III della Parte III [*Disciplina particolare*] dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" uno specifico articolo denominato "*Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi*" (art. 72/11), nel quale viene data la possibilità di calcolare l'indice di piantumazione degli alberi ad alto fusto e degli arbusti non in relazione alla superficie fondiaria di riferimento, ma in relazione alla superficie esterna dell'ampliamento moltiplicata per cinque volte. Il nuovo art. 72/11 dell'elaborato P.5 è riportato in allegato (AII. 4), alla presente proposta di controdeduzione.

Oltre a quanto detto sopra si coglie l'occasione presentata dalla presente istanza per calibrare la "Alternativa al sistema prestazionale" dell'art. 26.5 in riferimento alle "Alberature" di cui al punto 3b: la norma adottata prevedeva infatti che qualora non fosse stato possibile assolvere in loco a tale prestazione, previo giudizio di ammissibilità dell'UTC, si sarebbe potuto compensare ogni albero mancante piantumandone due in aree pubbliche o tre in aree private esterne all'area di intervento; la richiesta di tali prestazioni compensative viene ridotta ad un albero e mezzo in aree pubbliche e due alberi in aree private, ritenendo che i nuovi fattori moltiplicatori adottati, così come riportato in allegato (AII. 2), possano garantire un giusto equilibrio tra prestazione richiesta e tipologia di intervento in ampliamento; l'articolo viene inoltre implementato aggiungendo la possibilità di compensare la piantumazione di tre arbusti nell'area di intervento con la piantumazione, in area



pubblica, di sei arbusti o di un albero e mezzo.

L'accoglimento parziale di questo secondo punto dell'osservazione comporta la modifica della lettera b. "Alberature" dell'art. 26.3 [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità*] e della lettera 3b. dell'art. 26.5 [*Prestazioni minime del centro urbano - Alternative al sistema prestazionale*] dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione" del RUE, aggiungendo il richiamo al nuovo articolo di cui si propone l'inserimento che modifica invece l'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e ricalibrando i fattori moltiplicatori delle alternative prestazionali, nei termini riportati rispettivamente negli allegati **(AII. 1)**, **(AII. 2)**, **(AII. 3)** e **(AII. 4)** alla presente proposta di controdeduzione. Si coglie inoltre l'occasione per integrare il sopracitato art. 26.3.3b inserendo l'equivalenza tra un albero ad alto fusto e le siepi autoctone, al fine di reintrodurre sul nostro territorio tali essenze.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

**Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano****1. Definizione**

(...)

**3. Prestazione sostenibilità**

(...)

**b. Alberature (\*)**

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Sul oggetto di cambio d'uso.
- Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> di Sf.  
*Negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto] e 10 [Ambito misto di riqualificazione] gli alberi e gli arbusti devono essere disposti lungo i perimetri dei lotti con funzione di schermature e filtro.*

(...)

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

**Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano****1. Definizione**

(...)

**3. Prestazione sostenibilità**

(...)

**b. Alberature (\*)**

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Sul oggetto di cambio d'uso.
- Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> di Sf.  
*Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone si stabilisce l'equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 ml di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare).*  
*Tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 72/11 [Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi], negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto] e 10 [Ambito misto di riqualificazione] gli alberi e gli arbusti devono essere disposti lungo i perimetri dei lotti con funzione di schermature e filtro.*

(...)

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

**Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano****1. Definizione**

(...)

**5. Alternative al sistema prestazionale**

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

(...)

**3b. Alberature**

~~Gli alberi ad alto fusto mancanti possono~~ essere ~~compensati~~ con le seguenti alternative:

~~- 2 alberi d'alto fusto all'esterno in area pubblica o 3 alberi di alto fusto in area privata = 1 albero mancante;~~

- 20 metri lineari di rete ecologica = 1 albero mancante.

(...)

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

**Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano****1. Definizione**

(...)

**5. Alternative al sistema prestazionale**

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

(...)

**3b. Alberature**

Il verde mancante può essere compensato con le seguenti alternative:

- 1 albero mancante = 1,5 alberi d'alto fusto in area pubblica o 2 alberi di alto fusto in area privata;

- 3 arbusti mancanti = 6 arbusti o 1,5 alberi d'alto fusto in area pubblica;

- 1 albero mancante = 20 metri lineari di rete ecologica o di siepe autoctona.

(...)



Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

## Indice

*Nota introduttiva*  
(...)

### **Parte III - Disciplina particolare**

(...)

#### **TITOLO III – Specificazioni e prescrizioni particolari**

(...)

art. 72/10 Elementi segnaletici o tecnologici di interesse pubblico..... 47

(...)

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

## Indice

*Nota introduttiva*  
(...)

### **Parte III - Disciplina particolare**

(...)

#### **TITOLO III – Specificazioni e prescrizioni particolari**

(...)

art. 72/10 Elementi segnaletici o tecnologici di interesse pubblico..... 47

art. 72/11 Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi..... 47

(...)

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

## Parte III    **Disciplina particolare**

---

(...)

### TITOLO III – SPECIFICAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(...)

#### **Art. 72/10 Elementi segnaletici o tecnologici di interesse pubblico**

1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può collocare o far collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura, elementi segnaletici ed indicazioni e/o dispositivi tecnici o tecnologici.

(...)

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

## Parte III    **Disciplina particolare**

---

(...)

### TITOLO III – SPECIFICAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(...)

#### **Art. 72/10 Elementi segnaletici o tecnologici di interesse pubblico**

1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può collocare o far collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura, elementi segnaletici ed indicazioni e/o dispositivi tecnici o tecnologici.

#### **Art. 72/11 Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi**

Con riferimento all'art. 26.3 lettera b. [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità - Alberature*], limitatamente agli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*], 9 [*Ambito produttivo misto*] e 10 [*Ambito produttivo di riqualificazione*] delle NdA, nel caso di aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, la superficie alla quale rapportare il numero di alberi ad alto fusto e di arbusti può essere calcolata in misura pari a 5 volte la Su in ampliamento, con un minimo di 1 albero.

(...)



RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**48**

Prot. gen. n. 0044766

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Giovanni Noia - Liquidatore "GIMO IMMOBILIARE srl"

**Residente a:** Faenza, via dell'Artigianato n. 6 (sede legale)

**AP** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Granarolo, via Gubbio, via Grottaglie, via Montelupo fiorentino

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.41

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 7.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di Liquidatore della Società "GIMO IMMOBILIARE srl", proprietaria dell'area ubicata in Faenza in via Granarolo, via Gubbio, via Grottaglie e via Montelupo fiorentino, catastalmente censita al Fg. 102, Mapp.li 670, 771, 772, 773 (parte), 774 e 775 (parte), evidenzia che la scheda di progetto del RUE U.41 "Area C.N.R. 2 - via Grottaglie" consente di insediare su tale area destinazioni d'uso previste per gli "Ambiti produttivi misti" di cui all'art. 9 delle NdA (tra cui il commercio al dettaglio fino al limite del 20% della Sul esistente o di progetto) con una capacità insediativa massima ammissibile pari a 50.400 mq di Sul.  
Considerato che la Società "GIMO IMMOBILIARE srl" ha sottoscritto l'impegno a realizzare anticipatamente all'attuazione della scheda RUE U.41 la rotatoria su via Granarolo e che tale realizzazione comporta un impegno economico molto gravoso, soprattutto se rapportato al valore economico dell'area, chiede "di modificare il parametro di riferimento della percentuale di Sul di commercio al dettaglio ammissibile su tale area, inserendo nella scheda di progetto U.41 "Area C.N.R. 2 - via Grottaglie" specificatamente la funzione di commercio al dettaglio fino al limite del 20% della Sul massima ammissibile."

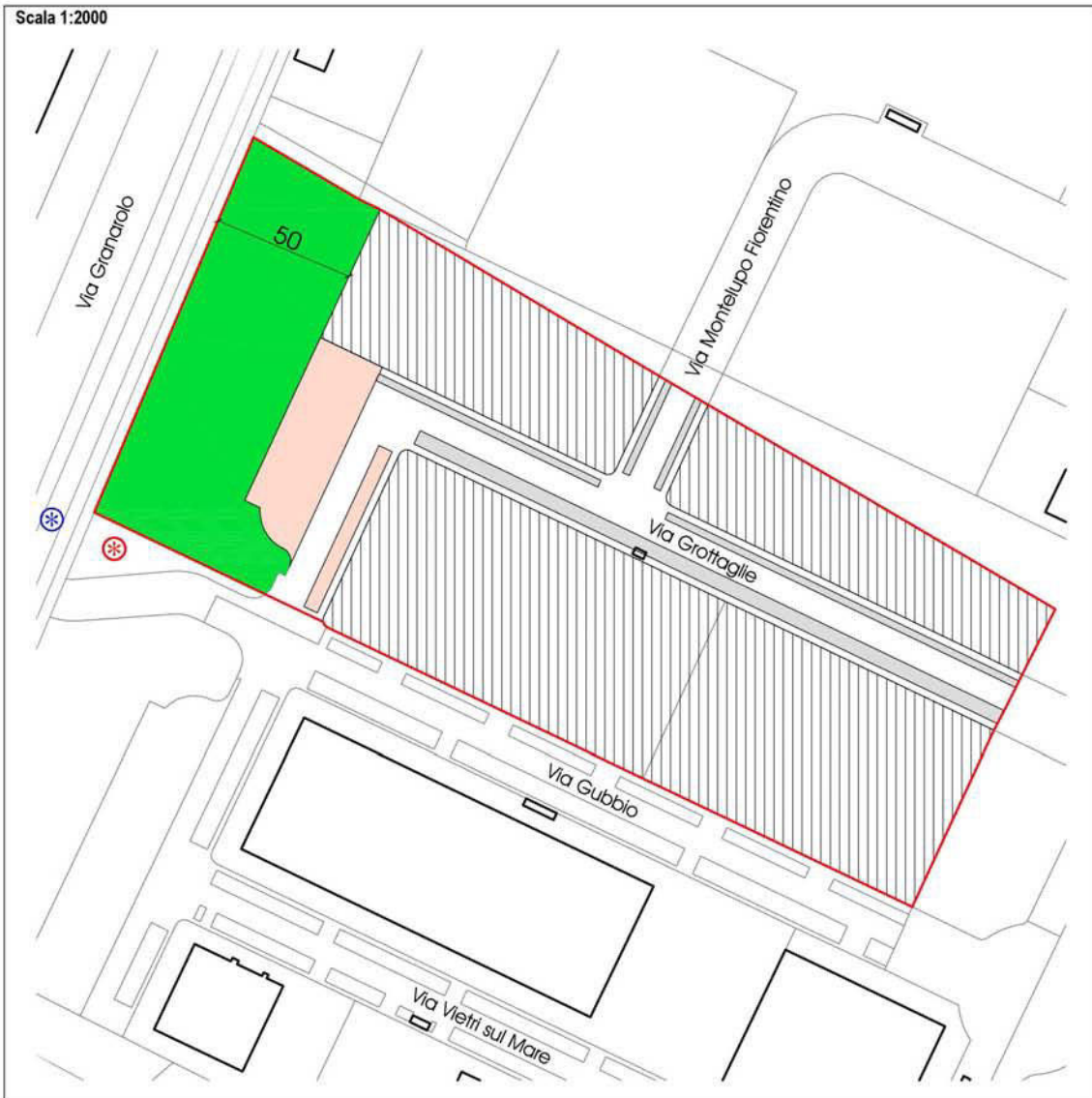
## Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta; pur evidenziando che già oggi, con l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [*Incentivi*] e all'art. 30 [*Compensazioni*], ammessa dalla scheda U.41 "Area C.N.R. 2 - via Grottaglie", è possibile realizzare una Sul di commercio al dettaglio complessiva pari al 30% della Sul virtualmente ammissibile, si modifica la scheda, tenuto conto della particolare vocazione commerciale dell'area e dell'impegno a realizzare anticipatamente la rotatoria su via Granarolo -previsto già nella convenzione trascritta il 04.11.2011 a Ravenna (Reg. Gen. n. 20037 - Reg. Part. n. 12597)- ammettendo, come possibilità aggiuntiva a quelle già previste nella scheda adottata, la funzione di commercio al dettaglio fino al limite di 5.000 mq di Sul e non, come richiesto nell'osservazione, fino al 20% della Sul massima ammessa e quindi fino a 10.080 mq di Sul.  
Si evidenzia inoltre che la presente istanza deve essere letta congiuntamente all'osservazione n. 71 presentata dal Settore Territorio del Comune di Faenza (prot. n. 45243 del 29.09.2014) che in una sua parte propone di modificare, per coerenza con i contenuti della convenzione di cui sopra, la Scheda progetto in ambito urbano U.41 eliminando, nella parte riguardante le "Dotazioni territoriali - Infrastrutture per l'urbanizzazione" la seguente specifica: "Per i soli lotti frontistanti via Gubbio la realizzazione degli interventi di nuova costruzione non è subordinata alla sola realizzazione della rotatoria su via Granarolo".  
L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della parte testuale della scheda progetto in ambito urbano U.41 "Area C.N.R. 2 - via Grottaglie" così come riportato nell'elaborato grafico allegato (All. 1).










<b>Scheda progetto U.41 "Area C.N.R. 2 - via Grottaglie"</b>		1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
<b>Ubicazione</b>	Via Granarolo, via Gubbio, via Grottaglie, via Montelupo fiorentino      Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4	
<b>Estensione dell'area</b>	circa 37.800 mq	
<b>Riferimento disciplina Nda</b>	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 9 [Ambito produttivo misto].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
<b>Strumento</b>	(-) Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti produttivi misti" di cui all'art. 9.	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa è pari a 50.400 mq.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. (-) E' possibile destinare a funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, anche non a servizio delle attività, fino ad un massimo di 4.000 mq di Sul a condizione che le nuove costruzioni residenziali prevedano il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A e siano realizzate nel rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	(*) L'attuazione della scheda è subordinata alla preventiva realizzazione, a cure e spese dei lottizzanti, e alla successiva cessione gratuita della rotatoria sulla via Granarolo e alla contestuale cessione gratuita dell'area debitamente attrezzata da destinarsi alla pubblica viabilità (sia carrabile che pedonale). Per i soli lotti frontistanti via Gubbio la realizzazione degli interventi di nuova costruzione non subordinata alla sola realizzazione della rotatoria su via Granarolo. Le modalità di cessione e di razionalizzazione dell'accesso all'intero comparto, da disciplinarsi con apposita convenzione, dovranno essere coerenti con lo Schema di inquadramento operativo 2165/170 del 09.02.2002 e s.m.i.	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	(-) L'attuazione della scheda è subordinata alla cessione gratuita delle aree indicate nella parte grafica della presente scheda e attrezzate ad ospitare parcheggi pubblici con le relative pertinenze e verde pubblico. L'area attrezzata a verde pubblico dovrà estendersi per una profondità di almeno 50 m dal piede esterno della scarpata del Canale Naviglio ed essere totalmente permeabile e alberata con i criteri della forestazione.	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>		
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. G.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Sismica</b> (*) Con esclusione dei lotti frontistanti via Gubbio nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.  <b>Acqua</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono essere preceduti da uno studio dell'idrologia superficiale e subsuperficiale del comparto che indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda.	
<b>Prestazione sostenibilità</b>		
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) L'edificato dovrà essere localizzato entro l'area di concentrazione indicata nella parte grafica della presente scheda. (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".	
<b>ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA</b>		
	(*) La presente scheda progetto rientra all'interno del polo funzionale F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica", le previsioni di progetto dovranno pertanto garantire coerenza con quanto riportato nella scheda progetto del polo.	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Verde pubblico da cedere attrezzato
-  Parcheggio pubblico da cedere attrezzato
-  Area in cui localizzare i parcheggi privati di uso pubblico
-  Area da razionalizzare in relazione alla realizzazione della rotatoria
-  Area in cui realizzare la rotatoria

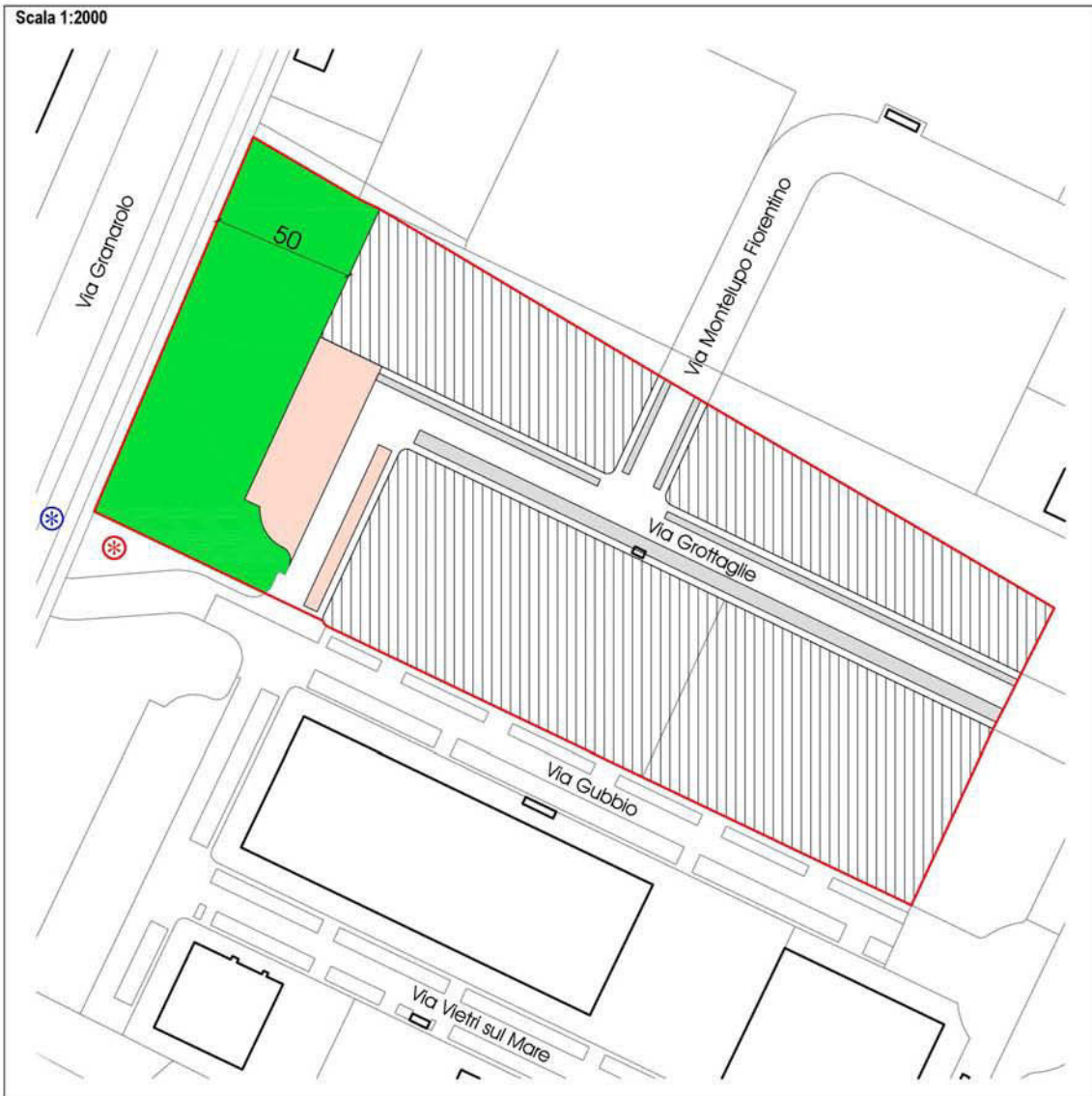










<b>Scheda progetto U.41 "Area C.N.R. 2 - via Grottaglie"</b>		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Granarolo, via Gubbio, via Grottaglie, via Montelupo fiorentino    Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4	
Estensione dell'area	circa 37.800 mq	
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 9 [Ambito produttivo misto].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti produttivi misti" di cui all'art. 9. (*) Oltre alle funzioni di cui al punto precedente, il commercio al dettaglio di cui alla lettera B p.to b3 è consentito fino al limite di 5.000 mq di Sul.	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 50.400 mq.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. (-) E' possibile destinare a funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, anche non a servizio delle attività, fino ad un massimo di 4.000 mq di Sul a condizione che le nuove costruzioni residenziali prevedano il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A e siano realizzate nel rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione della scheda è subordinata alla preventiva realizzazione, a cure e spese dei lottizzanti, e alla successiva cessione gratuita della rotatoria sulla via Granarolo e alla contestuale cessione gratuita dell'area debitamente attrezzata da destinarsi alla pubblica viabilità (sia carrabile che pedonale). Per i soli lotti frontistanti via Gubbio la realizzazione degli interventi di nuova costruzione non subordinata alla sola realizzazione della rotatoria su via Granarolo. Le modalità di cessione e di razionalizzazione dell'accesso all'intero comparto, da disciplinarsi con apposita convenzione, dovranno essere coerenti con lo Schema di inquadramento operativo 2165/170 del 09.02.2002 e s.m.i.	
Attrezzature e spazi collettivi	(-) L'attuazione della scheda è subordinata alla cessione gratuita delle aree indicate nella parte grafica della presente scheda e attrezzate ad ospitare parcheggi pubblici con le relative pertinenze e verde pubblico. L'area attrezzata a verde pubblico dovrà estendersi per una profondità di almeno 50 m dal piede esterno della scarpata del Canale Naviglio ed essere totalmente permeabile e alberata con i criteri della forestazione.	
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Sismica</b> (*) Con esclusione dei lotti frontistanti via Gubbio nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m. <b>Acqua</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono essere preceduti da uno studio dell'idrologia superficiale e subsuperficiale del comparto che indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda.	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'edificato dovrà essere localizzato entro l'area di concentrazione indicata nella parte grafica della presente scheda. (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".	
<b>ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA</b>		
	(*) La presente scheda progetto rientra all'interno del polo funzionale F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica", le previsioni di progetto dovranno pertanto garantire coerenza con quanto riportato nella scheda progetto del polo.	



Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Verde pubblico da cedere attrezzato
-  Parcheggio pubblico da cedere attrezzato
-  Area in cui localizzare i parcheggi privati di uso pubblico
-  Area da razionalizzare in relazione alla realizzazione della rotatoria
-  Area in cui realizzare la rotatoria





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**49**

Prot. gen. n. 0044769

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Giovanni Noia - Liquidatore "GIMO IMMOBILIARE srl"

**Residente a:** Faenza, via dell'Artigianato n.6 (sede legale)

**R** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Casale

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 6.4

## Sintesi dell'osservazione

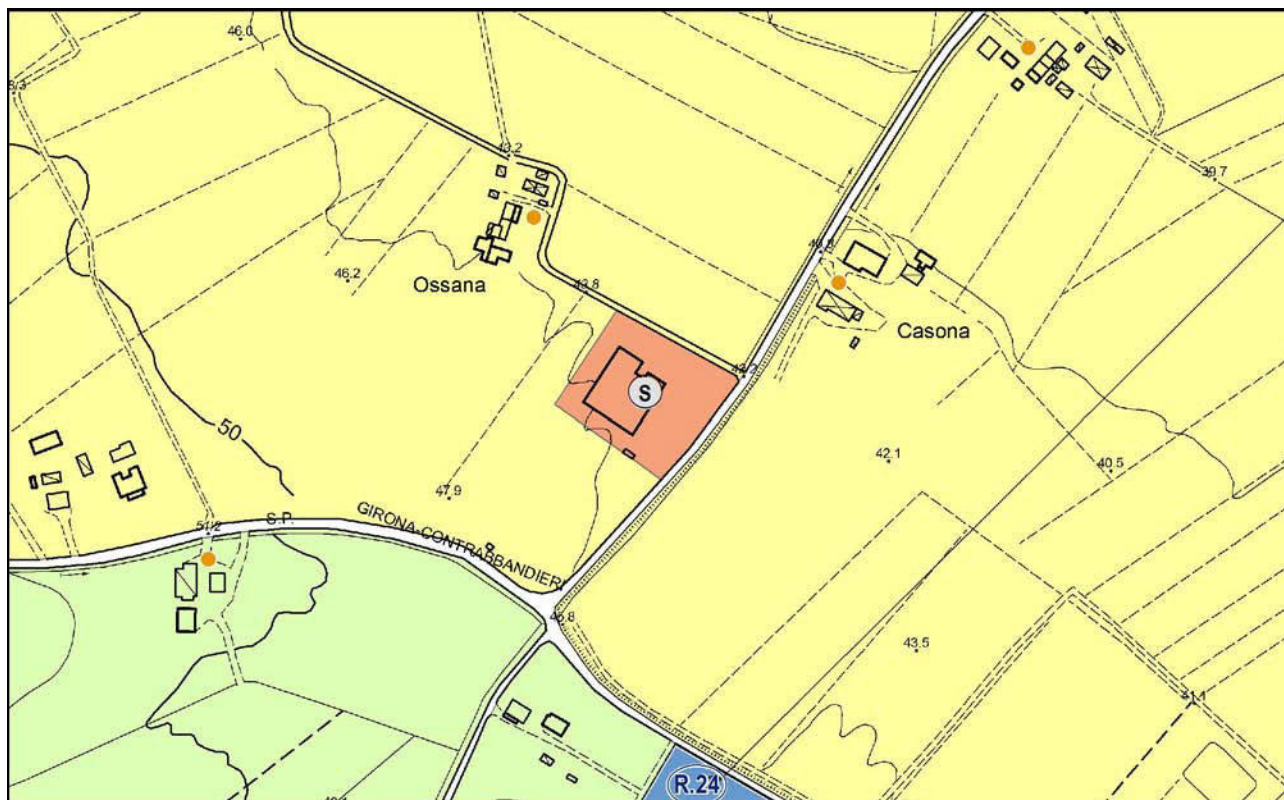
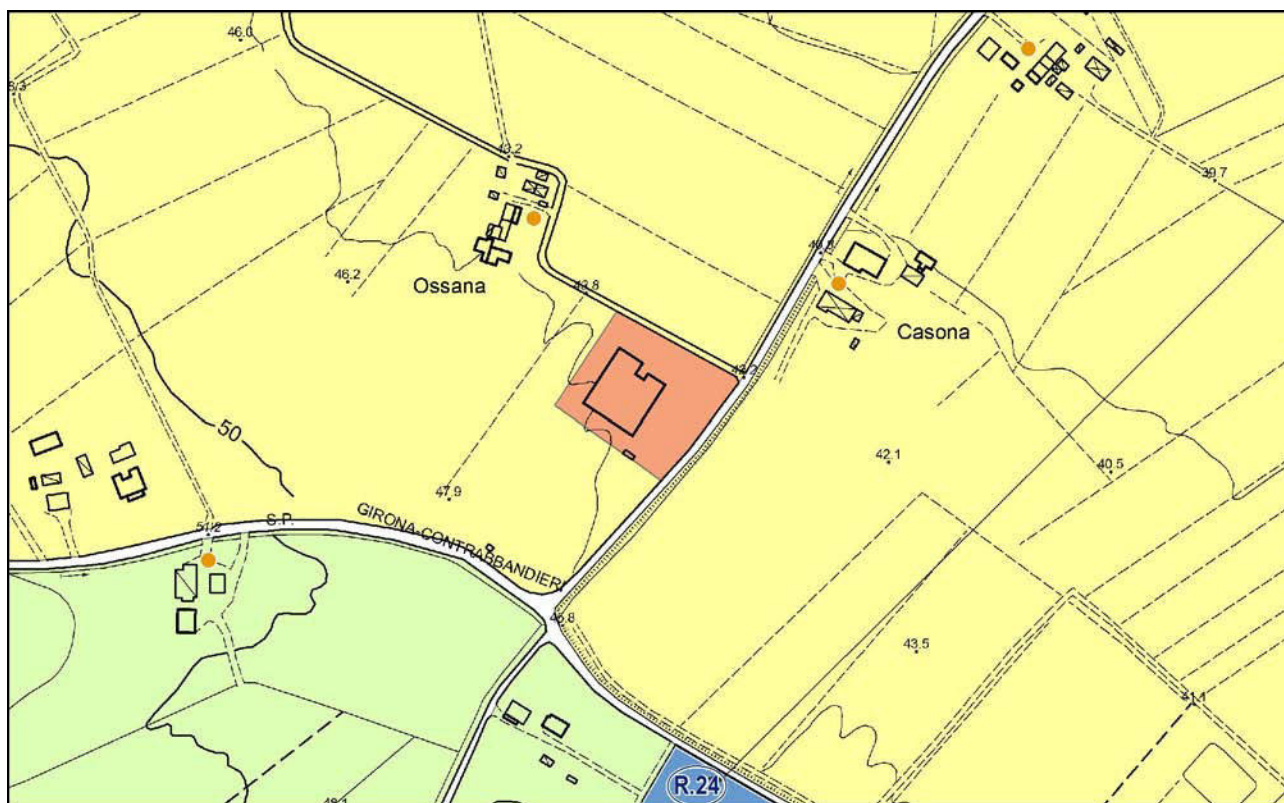
- L'osservante in qualità di Liquidatore della Società "GIMO IMMOBILIARE srl", proprietaria dell'area che si estende su una superficie complessiva di circa mq 21.068, ubicata in Faenza in via Casale, catastalmente censita al Fg. 110, Mapp.li 161 e 260, rileva che il RUE adottato disciplina il Mapp.le 161 come "Area produttiva agricola consolidata" di cui all'art. 17.3 (Attività produttive di servizio all'attività agricola) e il Mapp.le 260 come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura" di cui all'art. 13 delle NdA.

Nel presentare la presente istanza l'osservante evidenzia poi che il PRG '96 disciplinava il solo Mapp.le 161 con la scheda progetto n. 87 "Area di via Casale (Celle)" e che il fabbricato insistente su tale area -destinato ad ospitare attività produttive agricole- ha sostanzialmente esaurito le potenzialità edificatorie previste dallo strumento su tale area e pertanto chiede, "visto che il terreno in proprietà comprende oltre al Mapp.le 161 anche il Mapp.le 260 di estendere la classificazione di "Area produttiva agricola consolidata" (Art. 17.3) sull'intera area di proprietà con l'obiettivo futuro di un possibile ampliamento dell'attività agricola".

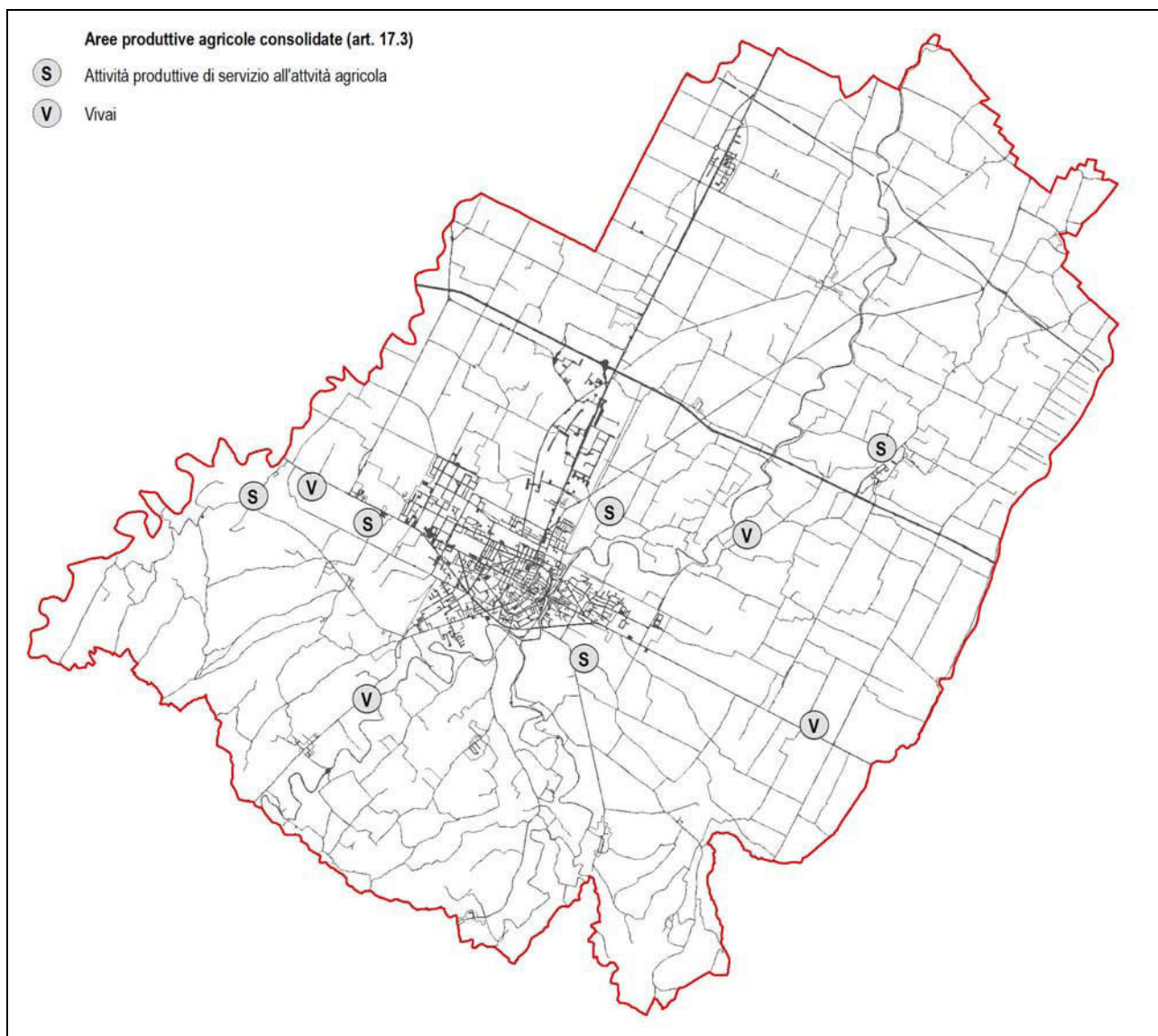
## Controdeduzione

- L'osservazione è respinta; premesso che il RUE adottato ha disciplinato con apposita normativa di cui all'art. 17.3 [Aree produttive agricole consolidate] le zone produttive compatibili con il territorio rurale destinate ad "Attività produttive di servizio all'attività agricola" (come quella oggetto dell'istanza) e i "Vivai" solamente nel caso in cui tali aree fossero già state individuate con apposito retino o con specifica scheda progetto dal PRG, consolidandone la disciplina e garantendo loro il mantenimento delle funzioni in atto, non si ritiene opportuno, al fine di preservare l'uso agricolo dei suoli ed in virtù dell'assenza dell'unità poderale minima verificata nelle modalità di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale], non estendere tale disciplina alle aree insistenti sul Mapp.le 260, mantenendo per esse la destinazione ad "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura" disciplinato ai sensi dell'art. 13 delle NdA del RUE.

Si coglie inoltre l'occasione, grazie alla presente istanza, per correggere un mero errore di restituzione grafica relativo alle aree di cui all'art. 17.3 [Aree rurali a specifica disciplina - Aree produttive agricole consolidate]: nella cartografia del RUE tali aree sono rappresentate con lo stesso colore, ma al fine di distinguere le "Attività produttive di servizio all'attività agricola" e i "Vivai", tali aree dovevano essere caratterizzate, così come già indicato in legenda, da una "etichetta" con la lettera "S" per le "Attività produttive di servizio all'attività agricola" e con la lettera "V" per i "Vivai"; tale etichetta, nelle Tavole di progetto Tav. P.3 del RUE adottato non è visibile; si correggono pertanto tali elaborati nelle modalità riportate -a titolo di esempio- in allegato (All. 1) in tutte le aree interessate da "Aree produttive agricole consolidate" di cui all'art. 17.3, riportate schematicamente nell'inquadramento esemplificativo allegato alla presente proposta di controdeduzione (All. 2).









# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**50**

Prot. gen. n. 0044772

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Valerio Magnani, Anna Treossi, Chiara Balducci

**Residente a:** Brisighella, via Brenti n. 41 e Faenza, via Naviglio n. 7

**R** **A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

Generale - via Tuliero n. 98

**Riferimento RUE**

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, comproprietari dell'immobile sito in via Tuliero n. 98 catastalmente distinto al Fg. 206, Mapp.le 59, in riferimento all'art. 15.5 delle NdA [*Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*], chiedono, in sintesi, di ridurre la dimensione di Sul media minima prevista per le prime due unità abitative di nuova formazione da 130 mq a 100 mq e quella prevista per le ulteriori unità abitative da 200 mq a 100 mq, poiché ritengono che la norma del RUE adottato penalizzi sia chi non dispone delle elevate risorse finanziarie, necessarie a ristrutturare superfici così estese sia le famiglie, sempre più numerose, composte da uno o due membri; sostengono inoltre che la superficie di 100 mq possa essere considerata comunque sufficientemente ampia per risultare in sintonia con la *ratio* della norma che intende frenare la realizzazione dei cosiddetti "condomini rurali".

## Controdeduzione

- L'osservazione è respinta in quanto non compatibile sia con gli indirizzi generali del PTCP, che ai p.ti 3 e 4 dell'art. 10.5 [*Disposizioni riguardo all'uso e riuso del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse con l'attività agricola*] delle Norme di attuazione così recita: "3(D). Deve essere evitato nel contempo che gli interventi di riuso comportino lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili e delle caratteristiche del contesto ambientale rurale, e inoltre che la diffusione degli interventi di riuso comporti incrementi eccessivi della popolazione residente sparsa e in particolare incrementi di carico eccessivi su reti infrastrutturali deboli e destinate a restare tali. 4(I). Per tali fini, si indirizzano i Comuni, in sede di elaborazione del PSC e del RUE: (...) b) a definire precise limitazioni al numero di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio in relazione alla tipologia, in modo da evitare lo snaturamento della tipologia stessa e da contenere l'entità dei nuovi carichi urbanistici; (...)", che con gli indirizzi del PSC che già nella Relazione Illustrativa (pag. 74), fra i "Criteri per un corretto recupero dei complessi rurali: indirizzi e norme per il RUE", così esplicita: "L'obiettivo è quello di evitare che il recupero dei complessi determini la creazione di "super condomini rurali", che rappresentano un aspetto anomalo del vivere in campagna. Per queste ragioni, l'intervento deve essere rispettoso dello spazio rurale, nell'accezione più completa del termine, e proporre a livello di mercato edilizio una tipologia che non è possibile realizzare in città. I criteri da prevedere e sviluppare nel RUE, (...) sono: (...) - in relazione alla tipologia della casa rurale faentina (edificio abitativo, fienile, proservizi) è necessario prospettare una superficie minima per appartamento;- sono da prevedere una quota di servizi (garage, cantina, ripostigli) pari ad almeno il 20-25% dell'appartamento; (...)"

Si ritiene pertanto opportuno non modificare, in relazione alle superfici delle unità abitative di nuova formazione, l'art. 12.5 [*Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] delle NdA del RUE adottato in quanto, come esplicitato e sintetizzato nel Capitolo 4.3 [*La campagna*] della Tav. C.1 del RUE "Relazione Illustrativa", per evitare la realizzazione di condomini rurali e "al fine di preservare i caratteri originari degli insediamenti e le tipologie tradizionali della zona agricola e tenuto conto della impossibilità di garantire servizi pubblici nella zona agricola è necessario limitare al minimo il numero di unità abitative, per questo, quando l'intervento non è funzionale alle esigenze degli agricoltori (con riferimento all'intero nucleo), nel caso di interventi

*che prevedano l'aumento di unità immobiliari occorre attenersi alle seguenti condizioni: - nelle case, comprese quelle trasformate in servizi agricoli, possono essere ricavate complessivamente 2 unità immobiliari: le unità abitative di nuova formazione devono avere una Sul media minima di 130 m<sup>2</sup>. E' possibile aggiungere ulteriori unità abitative aventi Sul media minima di 200 m<sup>2</sup>. (...) Nelle nuove unità abitative sono da prevedersi locali destinati a servizi (garage, cantine, ripostigli, depositi, ecc.) in relazione ad un rapporto minimo, pari a circa il 25% della Sul dell'edificio, e definito nell'elaborato "Attività edilizia e procedimenti"; come nel passato, quindi, i servizi per garantire la funzionalità dell'abitare in campagna devono essere assolti all'interno del fabbricato o anche ubicati in altri edifici della corte".*

Nell'avanzare la seguente proposta di controdeduzione si evidenzia quindi che la superficie di 130 mq (per le prime due unità immobiliari) e di 200 mq (per le ulteriori unità), con riferimento all'intero nucleo residenziale, non si riferisce unicamente alle unità abitative, ma ricomprende una percentuale minima di spazi a servizio (garage, cantine, ripostigli, depositi, ecc.) pari ad almeno il 25% della Sul dell'edificio che può essere ubicata anche in altri edifici della corte.





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**51**

Prot. gen. n. 0044775

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Camillo Cavina e Carla Cavina

**Residente a:** Faenza, via Manzuta n. 51 e n. 55

**R** **A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Deruta, via Corgin

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.46

Tav. P.3 "Progetto" - Tavola 7.4

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari dei beni immobili siti in Faenza in via Deruta - via Corgin, catastalmente censiti al Fg. 86, Mapp.li 106, 107, 108, 109, 580 e 581, evidenziano che parte dei terreni di proprietà (Fg. 86, Mapp.li 109, 580 e 581) sono ricompresi nella scheda progetto U.46 "Area C.N.R. 1 - Scalo merci" (in particolare nella sub area B di tale scheda), mentre le restanti aree di proprietà sono poste a margine di tale scheda e sono disciplinate come "Ambiti produttivi specializzati" di cui all'art. 8 delle NdA.

Gli osservanti sostengono che tale destinazione urbanistica sia illecita e illegittima per i seguenti motivi:

- 1) ritengono che tale destinazione rappresenti la reiterazione di un vincolo urbanistico finalizzato all'esproprio (nonostante la Delibera CC n. 3960 del 28.01.2010 con cui sono stati annullati tutti i vincoli in precedenza apposti con Delibera CC n. 2531 del 06.06.2007);
- 2) sostengono sia palese che lo scalo merci non sia uno scalo merci pubblico, ma un scalo merci privato, considerando inoltre illecito ed illegittimo prevedere con uno strumento urbanistico una precisa ed univoca destinazione che, ritengono, finisca per privilegiare un preciso soggetto privato;
- 3) considerano, dopo aver premesso che da anni gli strumenti urbanistici del Comune di Faenza si uniformano al criterio della perequazione urbanistica, di subire, in relazione alle destinazioni d'uso previste nel RUE adottato, un ingente danno economico, destinato inoltre ad aggravarsi qualora lo scalo merci si realizzi, senza che il generale criterio della perequazione urbanistica venga applicato;
- 4) reputano che la specifica riguardo alla mobilità, contenuta nella parte della scheda U.46 relativa alla "prestazione sicurezza" che recita: "*dalla via Corgin deve essere garantito l'accesso carrabile sia allo scalo merci che alla proprietà adiacente al comparto ed indicata con asterisco nella parte grafica della scheda*" comporti la cancellazione dei entrambe gli accessi all'area degli osservanti, uno da sempre esistito sulla via vicinale Corgin ed un altro ottenuto, sempre sulla via Corgin, con una servitù di passaggio onerosamente acquisita.

Tutto ciò premesso gli osservanti chiedono l'accoglimento delle seguenti osservazioni:

- A) che, in via principale, la "previsione/destinazione urbanistica relativa al cosiddetto scalo merci venga del tutto annullata";
- B) che, in via secondaria, "detta previsione/destinazione urbanistica venga diversamente modellata, in modo da rispettare il generale principio di perequazione a cui si informa il RUE";
- C) che, in ulteriore subordine e nel caso non si provvedesse ad accogliere quanto richiesto al punto 1), "vengano previsti indennizzi" a favore degli osservanti.

## Controdeduzione

- L'osservazione non può essere accolta; prima di rispondere puntualmente alle istanze avanzate e per meglio inquadrare le richieste è però necessario effettuare le seguenti premesse:

- 1) la destinazione urbanistica prevista per la sub area B della scheda progetto U.46 "Area C.N.R. 1 - Scalo merci",

sulla quale insistono parti delle proprietà degli osservanti, non rappresenta un vincolo urbanistico finalizzato all'esproprio; l'atto di CC n. 3960 del 28.01.2010 revoca la Delibera di CC n. 2531 del 06.06.2007 per la parte riferita all'approvazione del progetto dello scalo merci e per la conseguente reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio con dichiarazione di pubblica utilità, ma conferma le potenzialità edificatorie nei termini del SIO (Atto CC n. 1643 del 27.03.2002) e del Piano Particolareggiato adottato con atto CC n. 2531 del 06.06.2007;

- 2) così come esplicitato dalla L.R. 20/2000 e s.m.i. nell'art. 2 [*Funzioni ed obiettivi della pianificazione*], che al comma 3 recita: *"Ai fini della presente legge per strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica si intende l'insieme degli atti di pianificazione, disciplinati dalla legislazione regionale, che siano volti a tutelare il territorio ovvero a regolarne l'uso ed i processi di trasformazione"* e nell'art. 29 [*Regolamento Urbanistico ed Edilizio RUE*] che ulteriormente specifica: *"...il RUE, in conformità alle previsioni di PSC, stabilisce la disciplina generale relativa ai seguenti interventi: a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale; ... c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive di cui al comma 6 dell'art. A-13 dell'Allegato"* spetta allo strumento urbanistico disciplinare l'uso e le trasformazioni del suolo; è quindi compito anche al RUE delineare le destinazioni urbanistiche del territorio. La scheda progetto U.46 descrive le funzioni e le potenzialità edificatorie ammesse in tale ambito territoriale, tra l'altro confermando quanto già previsto nel PRG;
- 3) l'area di proprietà degli osservanti, ricompresa all'interno della scheda progetto U.46, non è soggetta a vincolo di esproprio per pubblica utilità, le potenzialità edificatorie previste dal PRG per l'intera area della scheda, sono state suddivise con il RUE, per facilitarne l'attuazione, in relazione all'estensione di ogni sub area;
- 4) la specifica contenuta nella scheda progetto U.46 riguardo alla "prestazione sicurezza" relativa alla mobilità che recita: *"dalla via Corgin deve essere garantito l'accesso carrabile sia allo scalo merci che alla proprietà adiacente al comparto ed indicata con asterisco nella parte grafica della scheda"* vuole essere una ulteriore garanzia per l'accesso alle proprietà degli osservanti che sono quelle *"adiacenti al comparto ed indicate con asterisco nella parte grafica della scheda"*; la specifica contenuta nella scheda non comporta la cancellazione di eventuali altri accessi già esistenti o sui quali vigono servitù di passaggio.

Tutto ciò premesso si propone per l'istanza presentata la presente controdeduzione:

- A) la richiesta di cui al presente punto è respinta in quanto si ritiene di confermare la destinazione urbanistica delle aree già prevista per la sub area B della scheda progetto U.46 "Area C.N.R. 1 - Scalo merci" adottata;
- B) la richiesta di cui al presente punto è respinta; si conferma che l'area di proprietà degli osservanti ricadente all'interno della scheda progetto U.46 non è soggetta a vincolo di esproprio per pubblica utilità e si precisa che la capacità insediativa ammessa da tale scheda rispetta in via generale il principio della perequazione distribuendo le potenzialità edificatorie, già previste dal PRG e confermate con il RUE, in proporzione alla superficie territoriale delle due sub aree in cui è suddivisa la scheda;
- C) la richiesta di prevedere indennizzi, nel caso non si accolga la richiesta di annullare la destinazione urbanistica relativa allo scalo merci di cui al punto A), non può essere accolta in quanto non spetta al RUE, per stessa natura dello strumento, prevedere indennizzi in relazione alle destinazioni d'uso e alle capacità insediative previste nel piano.



RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**52**

Prot. gen. n. 0044869

del 25.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Fabio Vicari

**Residente a:** -

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Fossolo n. 133

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 3.4

## Sintesi dell'osservazione

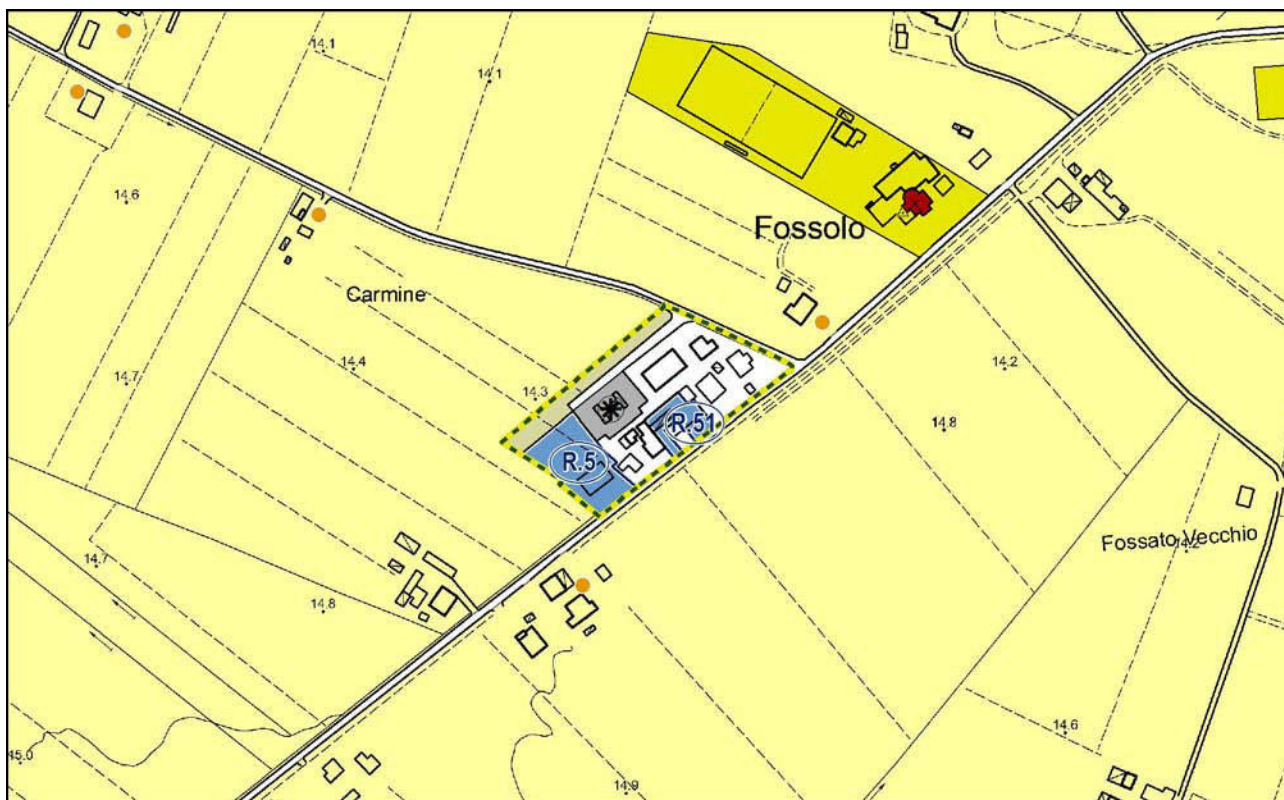
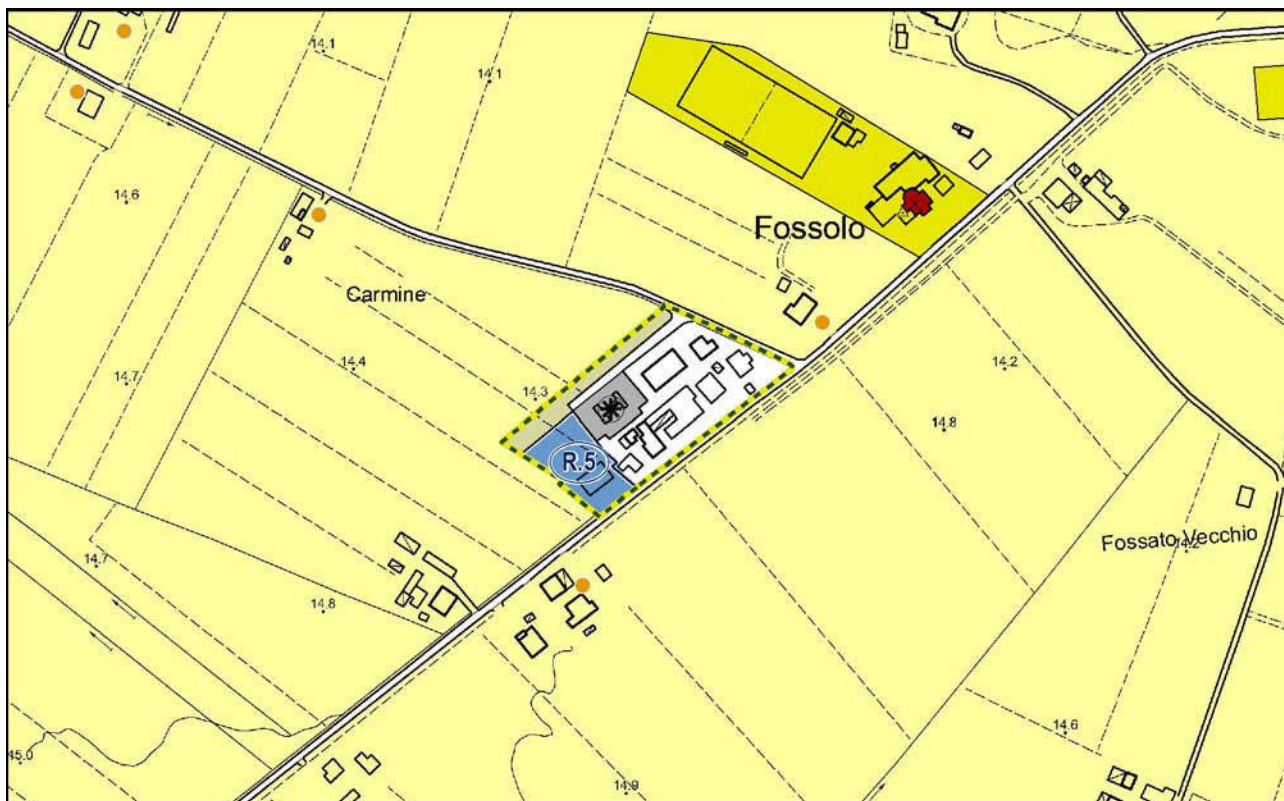
- L'osservante in qualità di tecnico incaricato dal sig. Paolo Casetti, proprietario dell'immobile in via Fossolo n.133 che il RUE adottato classifica entro gli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" di cui all'art. 17.2, formula un'osservazione per richiedere una soluzione normativa idonea finalizzata alla riqualificazione di un'officina meccanica dismessa in località Fossolo mediante:
  - 1) la demolizione di tutti gli edifici adibiti a ricovero attrezzi e servizi annessi all'attuale officina meccanica con conseguente creazione di spazio a cielo aperto da adibire a giardino o a parcheggi;
  - 2) ristrutturazione o demolizione e ricostruzione dell'attuale volume dell'officina meccanica, con il mantenimento del sedime ed in allineamento con l'edificio residenziale adiacente;
  - 3) attribuzione al nuovo volume riqualificato di destinazione d'uso residenziale;
  - 4) non superamento dell'altezza massima dell'edificio esistente.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta in quanto compatibile con gli indirizzi generali del RUE per quanto attiene "Gli interventi sugli edifici esistenti" in Territorio rurale ove "Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione, finalizzati o meno a nuove costruzioni o accorpamenti, sono ammessi limitatamente agli edifici o loro parti che risultino estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola e nel caso in cui ricostituiscano migliori condizioni di congruità con il territorio rurale" (Relazione illustrativa del RUE, Cap. 4.3). Le motivazioni portate dallo scrivente richiamano questi principi in termini di riqualificazione e recupero di strutture edilizie esistenti caratterizzate da fenomeni di degrado e da situazioni di pericolosità ambientale (copertura in eternit). L'intervento, inoltre, ubicato entro gli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" non solo non prevede il consumo di nuovo suolo agricolo, ma propone una ricucitura edilizia del fronte lungo la via Fossolo.  
Pertanto, al fine di rispondere puntualmente alla proposta avanzata si propone di disciplinare l'area con un'apposita Scheda progetto, denominata R.51 "Area di via Fossolo 133" che ad integrazione della disciplina di zona relativa agli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" di cui all'art. 17.2 delle NdA detti le regole per l'attuazione dell'intervento nei seguenti termini:
  - l'attuazione degli interventi è subordinata alla demolizione senza ricostruzione del fabbricato incongruo opportunamente individuato entro la Scheda progetto;
  - la funzione abitativa è ammessa con interventi di ristrutturazione o di demolizione con ricostruzione del fabbricato adibito ad officina meccanica;
  - la Sul massima ammessa, pari a 320 mq, dovrà essere localizzata entro il sedime del fabbricato adibito ad officina meccanica posto in allineamento con l'edificio residenziale esistente posto a sud-ovest;
  - E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni];
  - l'altezza massima ammessa è pari a quella dell'edificio residenziale esistente posto a sud-ovest.L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 3.4 del RUE nei termini di cui



all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.51 "Area di via Fossolo n.133", così come riportato in allegato (**AII. 2**), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede Progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.



<b>Scheda progetto R.51 "Area di viaFossolo n.133"</b>	1/2
--	-----

(\*) Elementi progettuali invarianti  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Fossolo n.133 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 3.4</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 720 mq
<b>Riferimento disciplina NdA</b>	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 17.2 [Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, ad esclusione delle attività commerciali al dettaglio di cui al punto b3 e del commercio all'ingrosso di cui al punto b4. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla demolizione senza ricostruzione del fabbricato incongruo individuato nella parte grafica della presente scheda. Sul massima ammessa è pari a 320 mq da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	






ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (*) Lungo la via Fossolo non possono essere aperti nuovi accessi carrabili oltre a quelli esistenti. <b>Acqua</b> (-) E' vietata la realizzazione di piani interrati.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<b>Verde</b> (-) L'area prospiciente la via Fossolo indicata nella parte grafica della presente scheda dovrà essere destinata ad area pertinenziale da alberare; in tale area non è consentito localizzare spazi per la lavorazione all'aperto e depositi. <b>Energia</b> (-) L'intervento di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A. <b>Rifiuti</b> (*) Non è ammesso l'insediamento di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi.
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (-) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a quella dell'edificio residenziale posto a sud-ovest.

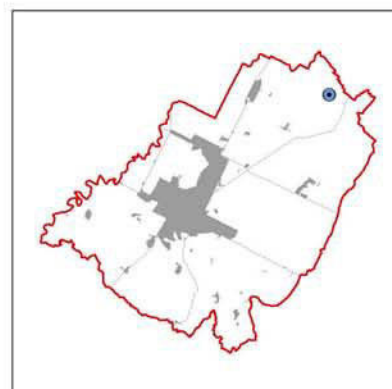


Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro agglomerato residenziale in ambito extraurbano
-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Manufatti incongrui da demolire
-  Fascia da attrezzare a verde alberato





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**53**

Prot. gen. n. 0044960

del 26.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Ing. Luigi Cipriani - Settore Lavori Pubblici del Comune di Faenza - Servizio Controllo

**Residente a:** Faenza, Piazza del Popolo n. 31

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

**Riferimento RUE**

Generale

Tav. P.6 "RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)"  
Allegato A.1 "Il piano regolatore della sismicità" - Tavola A.1.4 "La CLE di Faenza"

## Sintesi dell'osservazione

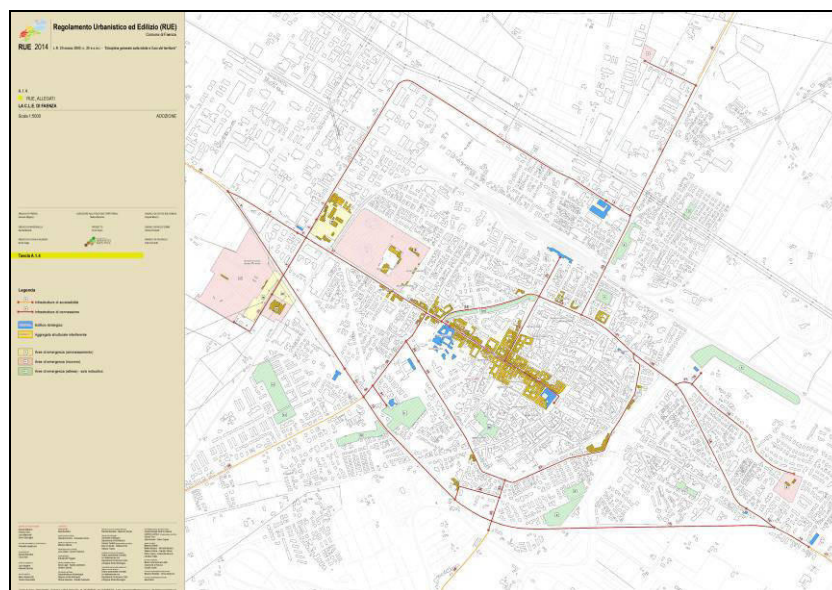
- Il Settore LL.PP. del Comune di Faenza, nella persona dell'ing. Luigi Cipriani, dirigente del Settore, rileva che il Piano comunale di Protezione civile è in fase di revisione pertanto chiede che, in sede di approvazione, il RUE ed in particolare l'Allegato A.1 "Il Piano regolatore della sismicità" e la Tavola A.1.4 "La C.L.E. di Faenza" vengano adeguati recependo gli aggiornamenti apportati agli "edifici strategici" e alla consistenza e localizzazione delle "aree di emergenza". Si chiede infine di effettuare alcune precisazioni e rettifiche all'elaborato Tav. P.6 "RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)" come da elaborato trasmesso dall'ing. Massimo Donati.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta; trattasi infatti di un'attività di raccordo fra il RUE e la pianificazione di settore di competenza del Settore Lavori Pubblici - Servizio Controllo del Comune di Faenza.  
La Tavola A.1.4 "La C.L.E. di Faenza" viene pertanto adeguata recependo gli aggiornamenti relativi agli "edifici strategici", alle "aree di emergenza" e alle "infrastrutture di connessione e di accessibilità" riportate nell'elaborato, in modo da allinearsi al Piano di Protezione civile -in fase di elaborazione- e prendendo in considerazione non solo il centro urbano del capoluogo, ma l'intero territorio del Comune di Faenza. La sostituzione della Tav. A.1.4 "La C.L.E. di Faenza" modifica di conseguenza anche l'elaborato Tav. A.1 "Il Piano regolatore della sismicità", in particolare nel capitolo 6 "Protezione della Struttura Urbana", che riporta al suo interno tale elaborazione.  
L'elaborato Tav. P.6 "RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)" viene anch'esso modificato integrando quanto adottato con alcune precisazione e rettifiche di dettaglio che non modificano il contenuto e la sostanza degli elaborati presentati.  
Per la verifica degli aggiornamenti, riguardo l'elaborato Tav. A.1 "Il Piano regolatore della sismicità", l'elaborato Tav. A.1.4 "La C.L.E. di Faenza" e l'elaborato Tav. P.6 "RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)", si richiamano integralmente, nella loro completezza, gli elaborati così come proposti per l'approvazione del RUE; a titolo esemplificativo, e per meglio comprendere la portata delle modifiche effettuate, in allegato (**All. 1**) si riporta (fuori scala) la Tavola A.1.4 "La CLE di Faenza".

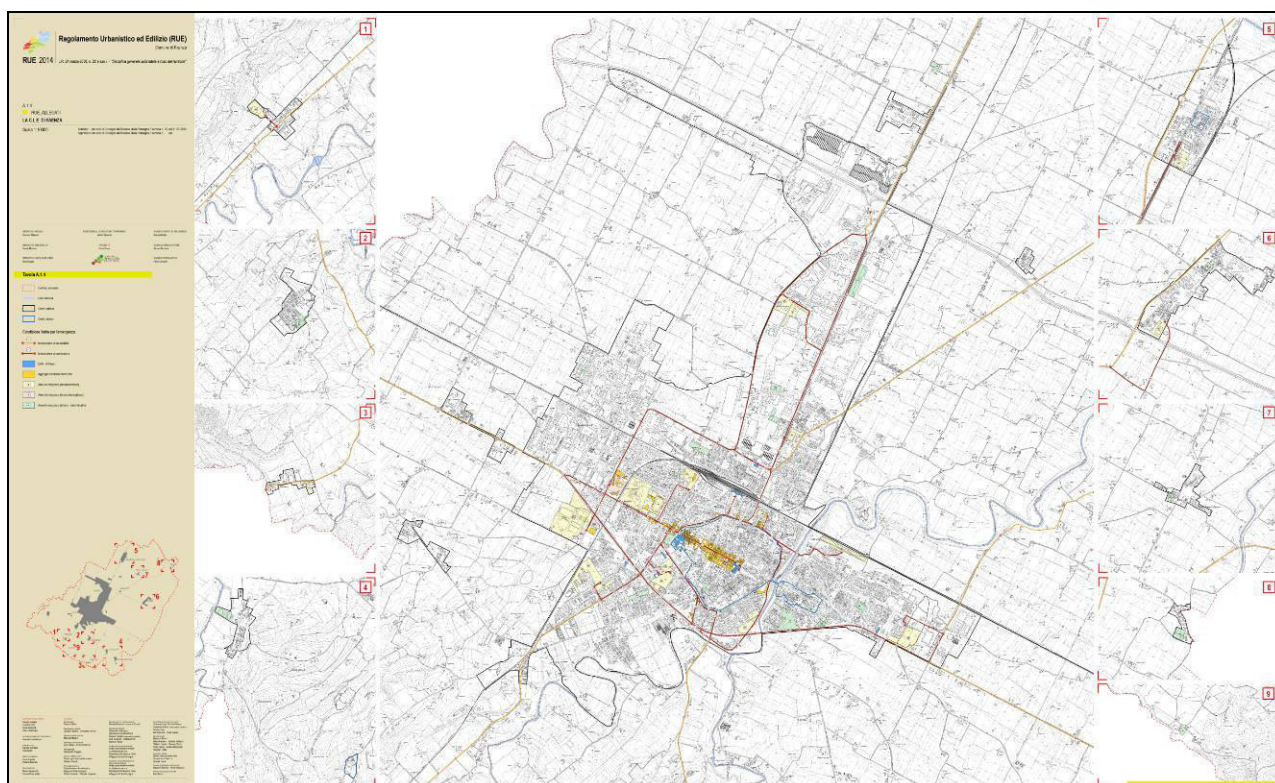
Stato adottato (non in scala)

Tav. A.1.4 "La C.L.E. di Faenza"



Stato controdedotto (non in scala)

Tav. A.1.4 "La C.L.E. di Faenza"







RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**54**

Prot. gen. n. 0044979

del 26.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Dott.ssa Cristina Randi - Settore Finanziario del Comune di Faenza - Servizio Patrimonio

**Residente a:** Faenza, Piazza del Popolo n. 31

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

## Area oggetto di osservazione:

via Salita di Oriolo

## Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede Progetto" - Scheda R.38

Tav. P.3 "Progetto" - Tavole 20.2 e 21.1

## Sintesi dell'osservazione

- Il Settore Finanziario del Comune di Faenza, nella persona della Dott.ssa Cristina Randi, avanza un'osservazione riguardante la Scheda progetto R.38 "Area di via Salita di Oriolo"; in tale Scheda progetto, fra le funzioni ammesse nell'edificio "C" figurano unicamente quelle connesse alle funzioni agricole. Si chiede di eliminare tale limitazione e, a parità di unità abitative realizzabili, si chiede di poterle liberamente collocare fra l'edificio B e l'edificio C. Si chiede infine di allineare i contenuti della Scheda progetto assumendo nella parte grafica della scheda stessa i frazionamenti catastali interni ad essa, effettuati posteriormente all'adozione del RUE. Le suddette richieste sono finalizzate ad incentivare l'interesse di potenziali acquirenti per il lotto censito al Fg. 255, Mapp.le 11 e per i soprastanti immobili A, B, C, oggetto di numerose manifestazioni di interesse da parte di privati cittadini, anche non operatori agricoli.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta; in ragione delle motivazioni portate dal Settore Finanziario - Servizio Patrimonio tese alla valorizzazione e all'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale si propone di modificare la Scheda progetto R.38 "Area di via Salita di Oriolo" nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'elaborato grafico allegato alla presente controdeduzione (**AII. 1**). Fermo restando il numero di unità immobiliari realizzabili pari a 3 e liberamente collocabili nel complesso, i tre edifici (A, B, C), in termini di funzioni ammesse, sono assimilati agli "Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola" di cui all'art. 12.5 delle NdA del RUE, con le limitazioni di cui alla Scheda progetto controdedotta. Si coglie inoltre l'occasione per apportare alla Scheda progetto alcune modifiche di dettaglio finalizzate ad una migliore comprensione della stessa senza tuttavia modificarne i contenuti. Si aggiorna infine la cartografia catastale, utilizzata come sfondo della Scheda progetto R.38, sulla base del recente frazionamento catastale accorso.

**Scheda progetto R.38 "Area di via Salita di Oriolo"** 1/3

(\*) Elementi progettuali invariati  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Salita di Oriolo <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_ Tavole 20.2 - 21.1</span>
Estensione dell'area	circa 96.150 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a schede progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto. (-) Gli interventi che interessano gli edifici con la corte di pertinenza potranno avvenire autonomamente ed indipendentemente dalle sistemazioni sulla restante area inediticata.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	<p><b>Edificio-A</b></p> (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A. (*) Funzioni di servizio di tipo diffusivo di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, punto b1. (*) Funzioni direzionali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, punto b2, limitatamente ad uffici e studi professionali. (*) Funzioni di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, punto b3, limitatamente agli esercizi pubblici. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.
	<p><b>Edificio-B</b></p> <del>(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A.</del> <del>(*) Funzioni di servizio di tipo diffusivo di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, punto b1.</del> <del>(*) Funzioni direzionali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, punto b2, limitatamente ad uffici e studi professionali.</del> <del>(*) Funzioni di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, punto b3, limitatamente agli esercizi pubblici.</del> <del>(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.</del>
	<p><b>Edificio-C</b></p> <del>(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.</del>

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	<p><b>Edificio-A</b></p> <del>(*) Non sono consentiti ampliamenti.</del> <del>(*) In caso di intervento ai fini abitativi è possibile ricavare al massimo 2 unità abitative. Dove essere prevista una quota di servizi (garage, cantina, ripostiglio, ecc.) pari ad almeno il 25% della Sul dell'unità abitativa.</del>
	<p><b>Edificio-B</b></p> <del>(*) Nel caso di intervento ai fini abitativi è possibile ricavare al massimo una unità con funzione abitativa e la possibilità di ampliamenti è limitata ad interventi che prevedono la realizzazione di un nuovo solaio, fra il piano terra e la copertura, occupante non più di due campate del portico.</del>
	<p><b>Edificio-C</b></p> <del>(*) Non è consentito l'intervento ai fini abitativi e non sono consentiti ampliamenti.</del>
	<del>(*) Alle aree incluse nel perimetro della presente scheda non sono riconosciute ulteriori potenzialità edificatorie.</del>

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	(-) In adiacenza alla via Salita di Oriolo dovrà essere ricavata e opportunamente allestita una fascia arborea, valutandone l'attrezzatura finalizzata al parco pubblico rispondente a requisiti di fruibilità collettiva.

## Scheda progetto R.38 "Area di via Salita di Oriolo"

2/3

### ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. G.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Prestazione sicurezza	<p><b>Sismica</b></p> <p>(*) Per la fase attuativa devono essere rispettate le condizioni stabilite dal parere espresso dalla Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 71 del 27.03.2013 ai sensi della LR 19/2008, relative alla variante al PRG n. 62 approvata con atto C.C. n. 236 del 28.10.2013.</p>
Prestazione sostenibilità	<p><b>Verde</b></p> <p>(*) Vanno resi operativi, quale occasione di sperimentazione attuativa, i contenuti della carta del paesaggio di cui all'allegato 4 del PSC e relativa tavola C.3.1.c.</p> <p>(-) Dovranno essere potenziate sul perimetro sud-ovest del podere le aree a bosco, con essenze autoctone, e salvaguardati/valorizzati i caratteri ambientali del sito in corrispondenza dei principali percorsi di deflusso delle acque, anche con il ricorso a siepi congrue con il contesto, in modo da rendere continua la rete ecologica attraverso la commistione dello spazio coltivato e di quello naturale, mantenendone l'idonea efficienza idraulica.</p>
Prestazione identità	<p><b>Spazi pertinenziali degli edifici</b></p> <p>(*) Non è consentito frazionare con recinzioni l'attuale corte rurale di pertinenza degli <b>immobili</b>.</p> <p><b>Percorsi</b></p> <p>(*) Dovrà essere valutata, provvedendo agli eventuali approfondimenti che si rendessero necessari, la possibilità di individuare sui margini <b>della proprietà in oggetto</b> un collegamento pedonale (<i>percorso turistico-paesaggistico</i>) verso il nucleo di Oriolo, con forme che ne assicurino la pubblica fruizione, quale ulteriore incentivo all'uso collettivo ed alla valorizzazione del territorio interessato.</p> <p><b>Edifici</b></p> <p>(*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale e testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].</p>

### ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA



	<p>(-) In caso di alienazione del fondo, preliminarmente alla stipula definitiva di cessione dell'area, dovrà essere redatto a cura del privato un progetto da sottoporre all'approvazione del Comune da allegare quale parte integrante dell'atto mediante il quale dovrà essere evidenziata l'assunzione dei criteri indicati.</p>
--	--

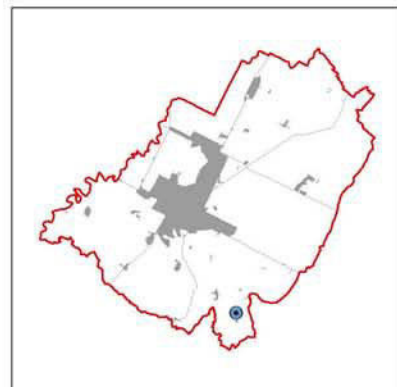


Scala 1:5000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Edificio di valore culturale - testimoniale



Scheda progetto R.38 "Area di via Salita di Oriolo"		1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Salita di Oriolo	Tavola RUE: (P3)_ Tavole 20.2 - 21.1
Estensione dell'area	circa 96.150 mq	
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a schede progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Nell'area di pertinenza degli edifici esistenti costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68; nell'area agricola esterna alla pertinenza degli edifici esistenti costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto. (-) Gli interventi che interessano gli edifici con la corte di pertinenza potranno avvenire autonomamente ed indipendentemente dalle sistemazioni sulla restante area ineditata.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A. (*) Funzioni di servizio di tipo diffusivo di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, punto b1. (*) Funzioni direzionali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, punto b2, limitatamente ad uffici e studi professionali. (*) Funzioni di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, punto b3, limitatamente agli esercizi pubblici. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) Sono consentiti esclusivamente ampliamenti interni alla sagoma degli edifici esistenti. (*) In caso di intervento ai fini abitativi è possibile ricavare al massimo 3 unità abitative liberamente collocabili nel complesso. Deve essere prevista una quota di servizi (garage, cantina, ripostiglio, ecc.) pari ad almeno il 25% della Sul delle unità abitative.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali	(-) In adiacenza alla via Salita di Oriolo, nell'area agricola esterna alla pertinenza degli edifici esistenti, dovrà essere ricavata e opportunamente allestita una fascia arborea, valutandone l'attrezzatura finalizzata al parco pubblico rispondente a requisiti di fruibilità collettiva.	
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	<b>Sismica</b> (*) Per la fase attuativa devono essere rispettate le condizioni stabilite dal parere espresso dalla Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 71 del 27.03.2013 ai sensi della LR 19/2008, relative alla variante al PRG n. 62 approvata con atto C.C. n. 236 del 28.10.2013.	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (*) Nell'area agricola esterna alla pertinenza degli edifici esistenti vanno resi operativi, quale occasione di sperimentazione attuativa, i contenuti della carta del paesaggio di cui all'allegato 4 del PSC e relativa tavola C.3.1.c. (-) Dovranno essere potenziate sul perimetro sud-ovest del podere le aree a bosco, con essenze autoctone, e salvaguardati/valorizzati i caratteri ambientali del sito in corrispondenza dei principali percorsi di deflusso delle acque, anche con il ricorso a siepi congrue con il contesto, in modo da rendere continua la rete ecologica attraverso la commistione dello spazio coltivato e di quello naturale, mantenendone l'ideale efficienza idraulica.	
Prestazione identità	<b>Spazi pertinenziali degli edifici</b> (*) Non è consentito frazionare con recinzioni l'attuale corte rurale di pertinenza degli edifici esistenti. <b>Percorsi</b> (*) Dovrà essere valutata, provvedendo agli eventuali approfondimenti che si rendessero necessari, la possibilità di individuare sui margini della scheda un collegamento pedonale (percorso turistico-paesaggistico) verso il nucleo di	

**Scheda progetto R.38 “Area di via Salita di Oriolo”**

2/3

	<p>Oriolo, con forme che ne assicurino la pubblica fruizione, quale ulteriore incentivo all'uso collettivo ed alla valorizzazione del territorio interessato.</p> <p><b>Edifici</b></p> <p>(*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale e testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].</p>
--	---

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

	<p>(-) In caso di alienazione del fondo <b>agricolo, esterno alla pertinenza degli edifici esistenti</b>, preliminarmente alla stipula definitiva di cessione dell'area, dovrà essere redatto a cura del privato un progetto da sottoporre all'approvazione del Comune da allegare quale parte integrante dell'atto mediante il quale dovrà essere evidenziata l'assunzione dei criteri indicati.</p>
--	---

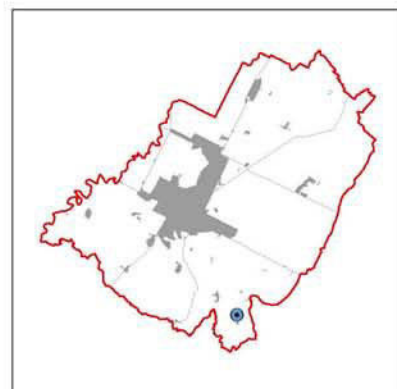


Scala 1:5000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Edificio di valore culturale - testimoniale





RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**55**

Prot. gen. n. 0045012

del 26.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Gabriele Cesari - Ordine dei Geologi Regione Emilia-Romagna

**Residente a:** Bologna, via Guerazzi, n. 6

**AP** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

Generale

**Riferimento RUE**

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" – Art. 27

## Sintesi dell'osservazione

- L'Ordine dei Geologi dell'Emilia Romagna ha presentato un'osservazione strutturata in due richieste:

### 1) Sicurezza idrogeologica

In relazione agli strumenti di prevenzione del rischio previsti nel RUE posto in discussione in giugno ed eliminati dalla CQAP e dal Consiglio dell'Unione della Romagna faentina il 21 luglio 2014, il Presidente dei Geologi premette che gli eventi calamitosi a cui è stata sottoposta la nostra Regione negli ultimi due anni (frane, alluvioni, fenomeni meteorici estremi) e di cui Faenza non è certamente immune, come purtroppo avvenuto recentemente nelle colline faentine, impongono una maggiore determinazione nelle azioni di prevenzione dei rischi naturali a cui il territorio è sempre più esposto, in virtù dei cambiamenti climatici in atto, anche in considerazione degli effetti negativi derivanti da assenza di interventi preventivi, sottovalutazione dei problemi, modifiche delle tecnologie agricole, che sovente trascurano l'importanza di una regimentazione delle acque in vista di un'ottica complessiva. Per queste ragioni, essendo la corretta regimentazione delle acque e il loro rallentamento fin dai punti di origine, una prerogativa fondamentale per le aree sensibili sotto l'aspetto della sicurezza idrogeologica, anche con riferimento al rispetto dell'art. 13 (Sistema rurale e forestale) delle vigenti norme del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio, chiede di inserire:

**Art. 27** Prestazioni minime nel territorio rurale, aggiungere il seguente comma:

"Nel territorio rurale, all'interno delle aree di cui alla TAV C.2 (Sicurezza del territorio), gli interventi di ampliamento della superficie coperta e sulle aree esterne che necessitano di titolo abilitativo rappresentano un'occasione per la conoscenza preventiva delle criticità di natura idro-geomorfologica, che possono avere ripercussioni sugli elementi sensibili del territorio, quali infrastrutture, viabilità, edifici, da evidenziare in una relazione tecnica rapportata al tipo di ambito".

### 2) Sicurezza sismica

In relazione agli strumenti di prevenzione del rischio previsti nel RUE posto in discussione in giugno ed eliminati dalla CQAP e dal Consiglio dell'Unione della Romagna faentina il 21 luglio 2014, il Presidente dei geologi premette che gli eventi sismici a cui è stata sottoposta la nostra Regione negli ultimi due anni (a Faenza nel 2000) impongono una maggiore determinazione nelle azioni di prevenzione attraverso un'azione conseguente pubblico/privata. Come emerge fra l'altro dal Piano regolatore della sismicità.

Faenza è un centro ad elevato rischio sismico soprattutto nel centro storico e nella zona urbana, come da studi della Protezione Civile provinciale.

Quanto sopra, in relazione al fatto che l'aumento della densità urbana presente nel RUE (SC max fra il 40% e il 50%) deve poter essere attuato con i necessari requisiti di sicurezza sismica, non riferita all'edificio, già disciplinata dalla legge, bensì alla struttura urbana nel suo complesso.

Per queste ragioni chiede di inserire due disposizioni finalizzate a far acquisire alla proprietà lo stato di

conoscenze, prevalentemente messe a disposizione dal Comune, senza caricare di responsabilità i professionisti riguardo a valutazioni sommarie, in particolare:

**Art. 5** Vulnerabilità sismica (centro storico), nel punto 6, aggiungere il seguente comma:

“Per gli interventi che necessitano di titolo abilitativo edilizio, al fine di garantire una maggiore consapevolezza circa il rischio sismico, dovranno essere richiamati, a cura della proprietà, gli studi sismici allegati al RUE”.

**Art. 26** Prestazioni minime nel centro urbano, nel punto 2 lettera C, aggiungere il seguente comma:

“Per gli interventi di ampliamento della superficie coperta eccedenti i 20 mq è necessaria una ricognizione delle problematiche sismiche degli edifici all'interno della proprietà attraverso la predisposizione di una indagine speditiva a vista per gli edifici non sottoposti a intervento”.

## **Controdeduzione**

- Le osservazioni dell'Ordine dei Geologi dell'Emilia Romagna sono accolte parzialmente nei seguenti termini:

### **1) Sicurezza idrogeologica**

Tenuto conto che la formulazione proposta si pone nell'ottica di prevenire, specialmente in territori collinari, quei fenomeni di rapido ruscellamento a valle di acqua e fango, attraverso lo strumento della conoscenza preventiva dei problemi nei luoghi d'origine, se ne propone l'accoglimento in forma coordinata con riferimento all'osservazione della competente Provincia di Ravenna (Prot. URF n. 1167 del 27.01.2015) al punto 3 (compatibilità del RUE rispetto al rischio sismico) al cui parere di controdeduzione si rimanda integralmente, anche per la lettura del testo normativo così come modificato.

È stato introdotto un adempimento in base al quale, nel caso di opere sugli edifici soggette a titolo abilitativo, ai fini conoscitivi in materia idrogeologica, la relazione tecnica descrittiva dovrà contenere l'inquadramento dell'unità di intervento nell'ambito della Tav. C.2\_C “Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio” e relative “Schede dei vincoli”.

### **2) Sicurezza sismica (in centro storico e in centro urbano fuori dal centro storico)**

Tenuto conto che le formulazioni proposte si pongono nell'ottica di far conoscere alla proprietà i principali rischi conseguenti ad un evento sismico, senza imporre lavori e con indagini speditive a vista che non implicano particolari responsabilità eccedenti quelle di legge, se ne propone l'accoglimento in forma coordinata con riferimento all'osservazione della competente Provincia di Ravenna (Prot. URF n. 1167 del 27.01.2015) al punto 3 (compatibilità del RUE rispetto al rischio sismico) al cui parere di controdeduzione si rimanda integralmente, anche per la lettura del testo normativo così come modificato.

In centro storico, ai fini conoscitivi in materia sismica, è stato introdotto un adempimento per tutti gli interventi oggetto di titoli abilitativi, in base al quale, tali interventi dovranno essere inquadrati, all'interno della relazione tecnica descrittiva, rispetto al quadro conoscitivo del PRG della sismicità. La norma richiama quei documenti del piano regolatore della sismicità che forniscono gli elementi conoscitivi minimi in materia sismica del patrimonio edilizio del centro storico.

In centro urbano, per elevare il grado di conoscenza del rischio sismico, anche in funzione delle strategie di densificazione operate dal piano, nell'ambito degli atti del Permesso di Costruire sarà introdotto un richiamo sull'acquisizione di un sufficiente grado di conoscenze che forniscano un quadro di insieme il più possibile completo in materia di strutture ed di aspetti ad essa connessi di vulnerabilità.

Nel centro urbano, all'esterno del centro storico, sono previste inoltre altre forme di premialità, legate ad approfondimenti condotti sulle unità di intervento e non, come avviene per gli incentivi, su edifici posti “a distanza” rispetto all'unità immobiliare sulla quale si interviene.

Mediante tale meccanismo, la redazione della “Valutazione della sicurezza” ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni con riferimento agli Stati Limite Ultimi estesa ad almeno a 100 m<sup>2</sup> di Sul nell'ambito dell'unità di intervento determina una premialità ad incremento delle potenzialità edificatorie previste dalle norme di zona pari



a 1,5 m<sup>2</sup> di Sul ogni 100 m<sup>2</sup> di Sul analizzata. La suddetta premialità si applica per gli edifici esistenti alla data del 8 settembre 1983, qualora la "Valutazione della sicurezza" non sia dovuta per legge .



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**56**

Prot. gen. n. 0045157

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Giovanni Patuelli

**Residente a:** Faenza, via Bracchina n. 5

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Modigliana n. 8

**Riferimento RUE**

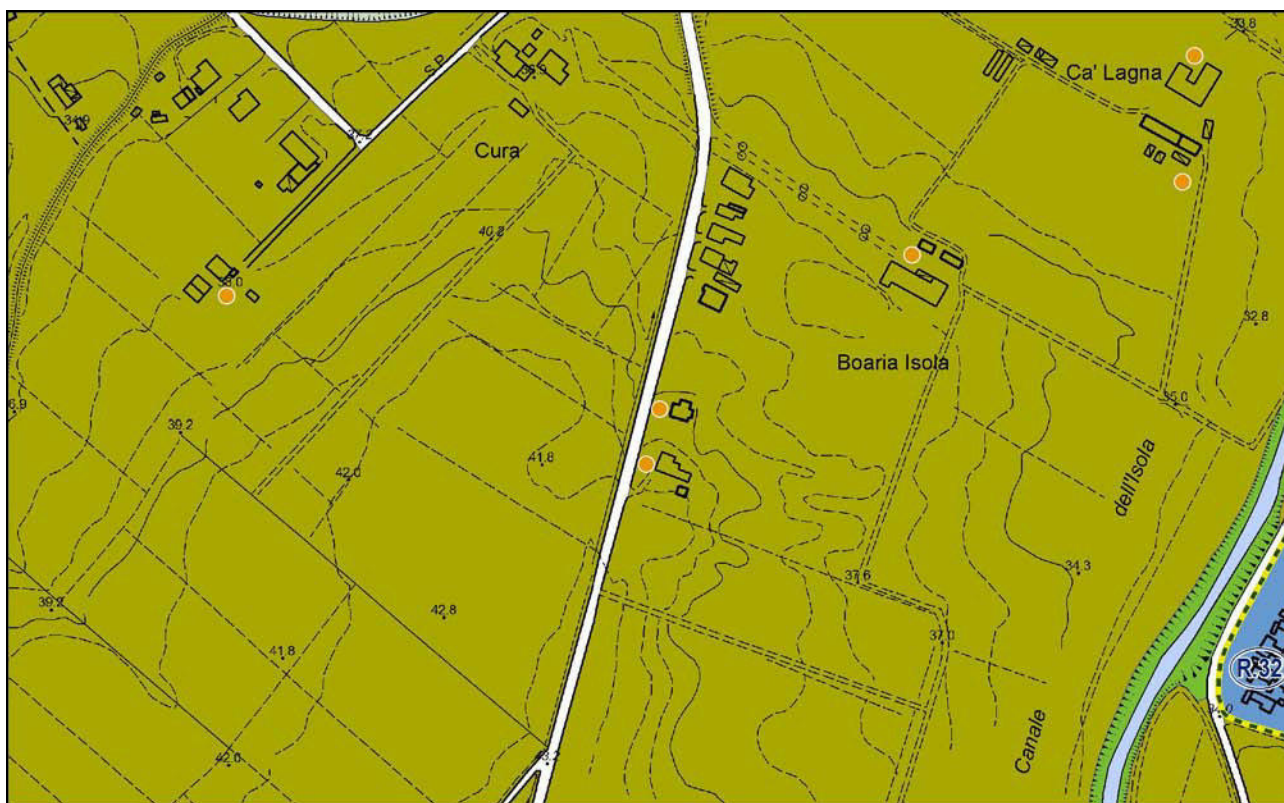
Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 13.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di proprietario dell'immobile sito in via Modigliana n.8 e censito al C.d.F. del Comune di Faenza al Fg. 192, Particella 76 sub.1 che il RUE adottato ha classificato come "Edificio di valore culturale e testimoniale" di cui all'art.6 NdA di RUE chiede "l'eliminazione del vincolo culturale e testimoniale attribuito all'edificio". L'osservazione è corredata da Relazione tecnica descrittiva inerente lo stato di conservazione e la tipologia costruttiva dell'edificio. L'edificio non era classificato come di valore culturale-testimoniale dal PRG '96, ma è stato individuato come tale dal PSC.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta in quanto la documentazione presentata è sufficiente per giustificare la rimozione del vincolo di "complesso di valore culturale-testimoniale", l'edificio presente nelle mappe del 1937 si riconduce oggi ad una sola cella edilizia (una camera) che in base alla relazione fotografica non presenta particolari caratteri di pregio, il fabbricato è stato per lo più ricostruito negli anni '50 e presenta superfetazioni attribuibili al decennio successivo. Benché escluso dalla valutazione di "complesso di valore culturale-testimoniale", l'edificio non si ritiene incongruo rispetto ai caratteri del territorio rurale e resta inteso che l'intervento futuro dovrà rispettare le indicazioni dell'art. 12 "Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni".  
L'accoglimento della presente osservazione comporta la modifica della Tavola 13.3 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**All. 1**).







RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**57**

Prot. gen. n. 0045161

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Marino Gulmanelli

**Residente a:** Faenza, via Forlivese n. 121

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via delle Vigne n. 26

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dei fabbricati e dell'area siti in via delle Vigne n. 26, catastalmente censiti al Fg. 194, Mapp.li 45 e 84, evidenzia che all'area di proprietà "non è stata conferita una colorazione o una scheda progetto adeguata alla sua destinazione d'uso di attività ricreativa, come era correttamente evidenziato nel P.R.G. vigente" e che "è intenzione della proprietà di procedere con opere di restauro e risanamento conservativo dell'area e con opere atte a mitigare le strutture e le attività, al prosieguo dell'attività sportiva e ricreativa fin qui svolta".  
L'osservante chiede di "reinserire la colorazione o di predisporre una scheda progetto appropriata alla normativa, inerente all'attività sportiva/ricreativa sulla base delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio".

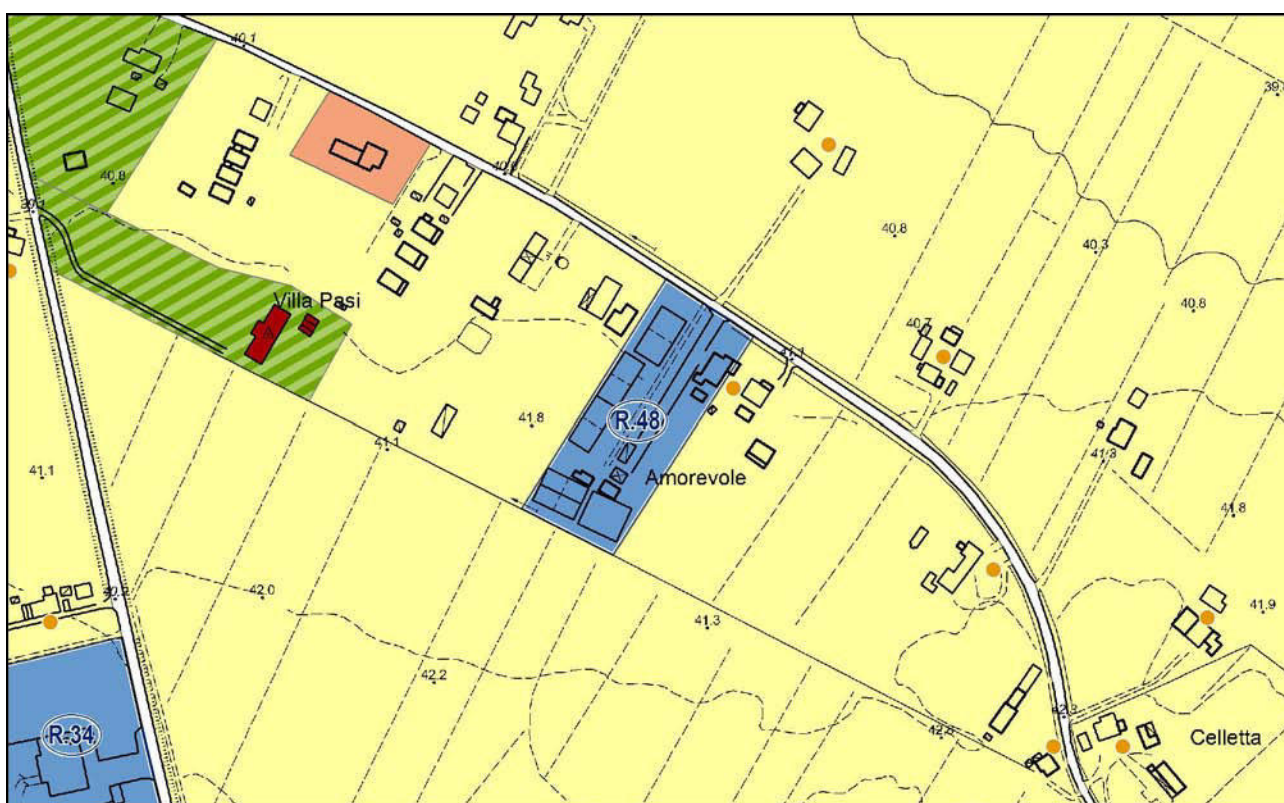
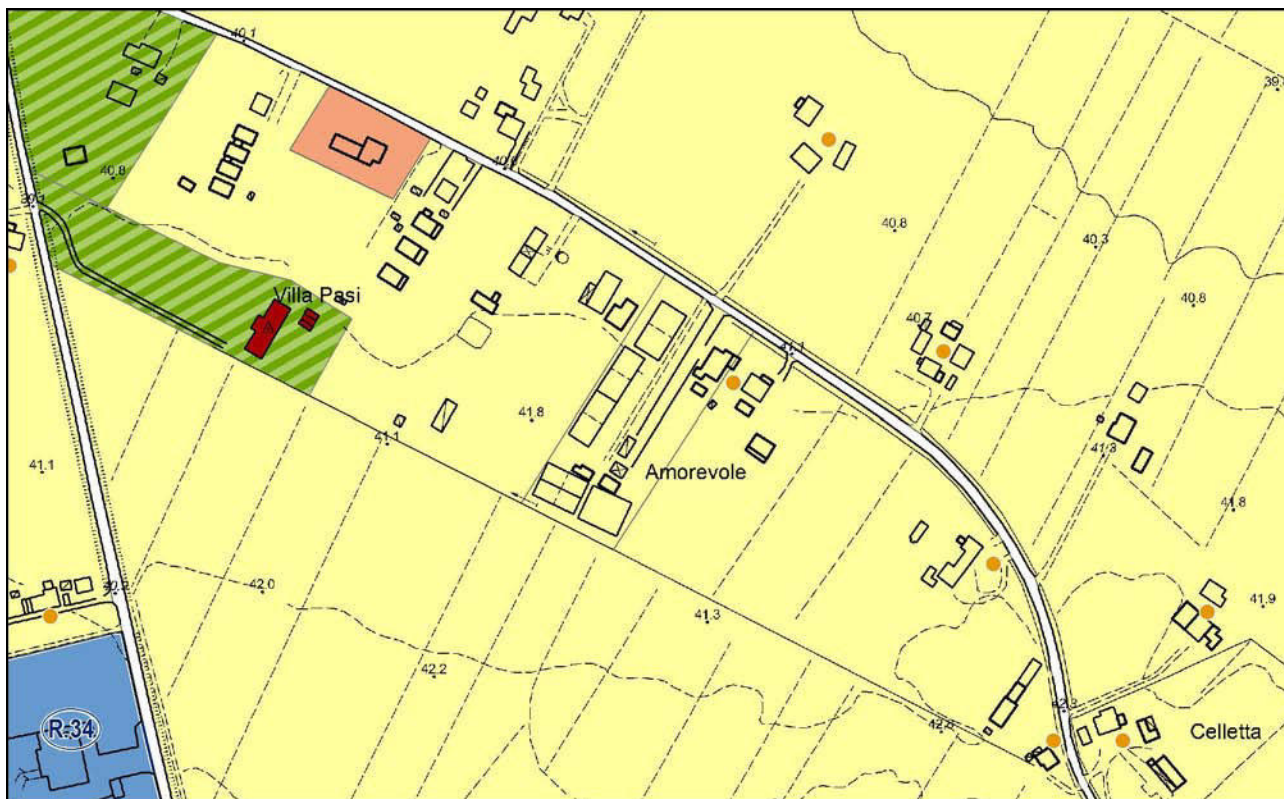
## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta; pur evidenziando che le destinazioni d'uso esistenti, anche qualora non conformi con le destinazioni previste negli ambiti del RUE, possono continuare ad essere svolte, si propone di inserire l'area fra le "Aree rurali sottoposte a Scheda progetto" di cui all'art. 17.4.

L'area verrà disciplinata da una apposita scheda progetto, denominata R.48 "Area di via della Vigne", che prevederà, in sintesi, due opzioni di trasformazione: sarà possibile confermare, così come già previsto dal PRG vigente, le destinazioni d'uso legate all'attività sportiva/ricreativa attualmente esistente, concedendole la possibilità di consolidarsi ed ammodernarsi grazie ad una quota aggiuntiva di Sul, oltre che di realizzare una quota di residenza legata all'attività (in questo caso le potenzialità edificatorie dovranno essere localizzate nell'area di concentrazione dell'edificio indicata nella parte grafica della scheda), oppure sarà possibile, a seguito della demolizione dei manufatti esistenti e di interventi di riqualificazione ambientale, destinare una quota di Sul alla residenza libera (in questo caso il progetto potrà definire una diversa localizzazione delle potenzialità edificatorie, in coerenza con il principio di massimo accorpamento con gli edifici esistenti nelle aree limitrofe alla via delle Vigne).

Poiché la presente osservazione può essere letta, in relazione alla contiguità localizzativa e alla specificità della destinazione d'uso attualmente esistente, congiuntamente all'osservazione n. 91 (prot. n. 45302 del 29.09.2014) presentata da Silvano Ossani, si propone, per praticità, l'elaborazione di una unica nuova scheda progetto in ambito rurale, suddivisa in due sub aree attuabili autonomamente.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 13.4 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1); l'elaborazione della scheda progetto in ambito rurale R.48 "Area di via delle Vigne", così come riportato in allegato (All. 2), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.





<b>Scheda progetto R.48 "Area di via delle Vigne"</b>	1/4
---	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via delle Vigne n. 26 - 28 - 28/a <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.4</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 11.880 mq (circa 6.130 mq sub area A e circa 5.750 mq sub area B)
<b>Riferimento disciplina NdA</b>	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente con intervento edilizio diretto.

**Sub area A**

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	<i>In caso di mantenimento dei manufatti esistenti e delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa:</i> (*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, limitatamente alle funzioni di cui al punto b1. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, purché a servizio dell'attività. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D. <i>In caso di demolizione dei manufatti esistenti e dismissione delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa:</i> (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	<i>In caso di mantenimento dei manufatti esistenti e delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa:</i> (*) La nuova Sul, ammessa per le funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 lettera B punto b1, è pari a 200 mq (oltre i volumi esistenti). (*) La nuova Sul, ammessa per le funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 lettera A, purché a servizio dell'attività, è pari a 130 mq (oltre i volumi esistenti). <i>In caso di demolizione dei manufatti esistenti e dismissione delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa:</i> (*) La Sul massima ammessa per le funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 lettera A è complessivamente pari a 200 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	<i>In caso di mantenimento dei manufatti esistenti e delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa:</i> (-) Sulle strutture sportive esistenti è ammessa l'installazione di palloni pressostatici e/o coperture permanenti leggere, nel rispetto delle seguenti condizioni: - valorizzazione paesaggistica dell'intera area; - riqualificazione dell'intera area con particolare riguardo all'ammodernamento dei servizi pertinenti all'attività (spogliatoi, bagni, reception, ecc.); - schermatura dei palloni pressostatici e delle coperture con alberature ad alto fusto poste in filare.

DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] e DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile su via delle Vigne.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della schermatura perimetrale con



## Scheda progetto R.48 "Area di via delle Vigne"

2/4

	<p>alberature di alto fusto poste in filare e della fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione, di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale area, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. Entro tale area non è consentito localizzare parcheggi depositi e manufatti di qualsiasi genere.</p> <p><b>Energia</b></p> <p>(-) L'intervento di nuova costruzione residenziale deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>
<b>Prestazione identità</b>	<p><b>Edifici</b></p> <p>(-) In caso di mantenimento dei manufatti esistenti e delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa l'edificio dovrà essere localizzato entro l'area di concentrazione indicata nella parte grafica della presente scheda, mentre in caso di demolizione dei manufatti esistenti e dismissione delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa il progetto potrà definire una diversa localizzazione, in coerenza con il principio di massimo accorpamento con gli edifici esistenti nelle aree limitrofe alla via delle Vigne.</p> <p>(-) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 6,5 m.</p> <p>(-) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle tipologie costruttive locali.</p> <p>(-) L'altezza massima ammessa per i palloni pressostatici e le strutture leggere delle attività sportive è pari a 10 m.</p> <p>(-) Gli interventi residenziali di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p>

### Sub area B

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	<p><i>In caso di mantenimento dei manufatti esistenti e delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa:</i></p> <p>(*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, limitatamente alle funzioni di cui al punto b1.</p> <p>(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, limitatamente all'edificio residenziale esistente su via delle Vigne (Foglio 194, mapp. 82).</p> <p>(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.</p> <p><i>In caso di demolizione dei manufatti esistenti e dismissione delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa:</i></p> <p>(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A.</p> <p>(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.</p>

### CARICO URBANISTICO AMMESSO

<b>Capacità insediativa</b>	<p><i>In caso di mantenimento dei manufatti esistenti e delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa:</i></p> <p>(*) La nuova Sul, ammessa per le funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 lettera B punto b1, è pari a 200 mq (oltre i volumi esistenti).</p> <p><i>In caso di demolizione dei manufatti esistenti e dismissione delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa:</i></p> <p>(*) La Sul massima ammessa per le funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 lettera A è complessivamente pari a 130 mq (oltre i volumi dell'edificio residenziale esistente su via delle Vigne (Foglio 194, mapp. 82)).</p>
-----------------------------	--

### INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	<p><i>In caso di mantenimento dei manufatti esistenti e delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa:</i></p> <p>(-) Sulle strutture sportive esistenti è ammessa l'installazione di palloni pressostatici e/o coperture permanenti leggere, nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- valorizzazione paesaggistica dell'intera area;</li> <li>- riqualificazione dell'intera area con particolare riguardo all'ammodernamento dei servizi pertinenziali all'attività (spogliatoi, bagni, reception, ecc.);</li> <li>- schermatura dei palloni pressostatici e delle coperture con alberature ad alto fusto poste in filare.</li> </ul>
--	--

### DOTAZIONI TERRITORIALI

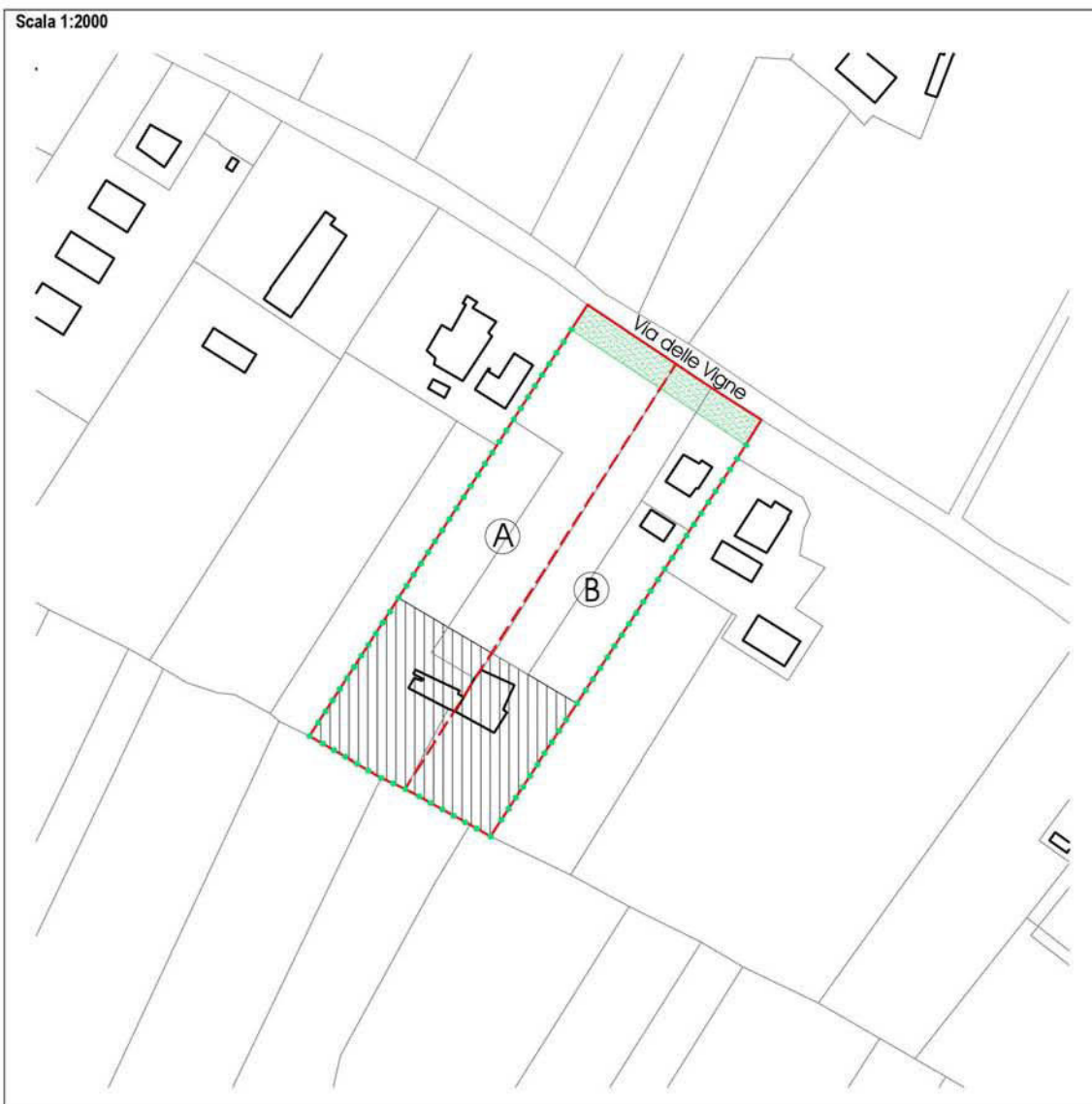
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

### ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"






<b>Prestazione sicurezza</b>	<p><b>Mobilità</b></p> <p>(*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile su via delle Vigne.</p>
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<p><b>Verde</b></p> <p>(-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica</p>

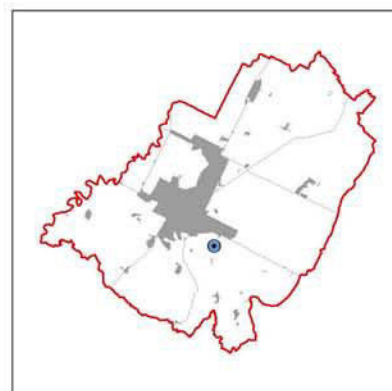
	<p>dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della schermatura perimetrale con alberature di alto fusto poste in filare e della fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione, di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale area, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. Entro tale area non è consentito localizzare parcheggi depositi e manufatti di qualsiasi genere.</p> <p><b>Energia</b></p> <p>(-) L'intervento di nuova costruzione residenziale deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>
<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici</b></p> <p>(-) In caso di mantenimento dei manufatti esistenti e delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa l'edificio dovrà essere localizzato entro l'area di concentrazione indicata nella parte grafica della presente scheda, mentre in caso di demolizione dei manufatti esistenti e dismissione delle funzioni legate all'attività sportiva e ricreativa il progetto potrà definire una diversa localizzazione, in coerenza con il principio di massimo accorpamento con gli edifici esistenti nelle aree limitrofe alla via delle Vigne.</p> <p>(-) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 6,5 m.</p> <p>(-) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle tipologie costruttive locali.</p> <p>(-) L'altezza massima ammessa per i palloni pressostatici e le strutture leggere delle attività sportive è pari a 10 m.</p> <p>(-) Gli interventi residenziali di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p>

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Schermature con alberi a filare







RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**58**

Prot. gen. n. 0045173

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Pasi Giovanni, Pasi Cristina e Montuschi Virginia

**Residente a:** Faenza, via Forlivese n. 322

**A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Forlivese n. 322

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.18

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.5

Tav. P.3 "Progetto" - Tavola 13.2

## Sintesi dell'osservazione

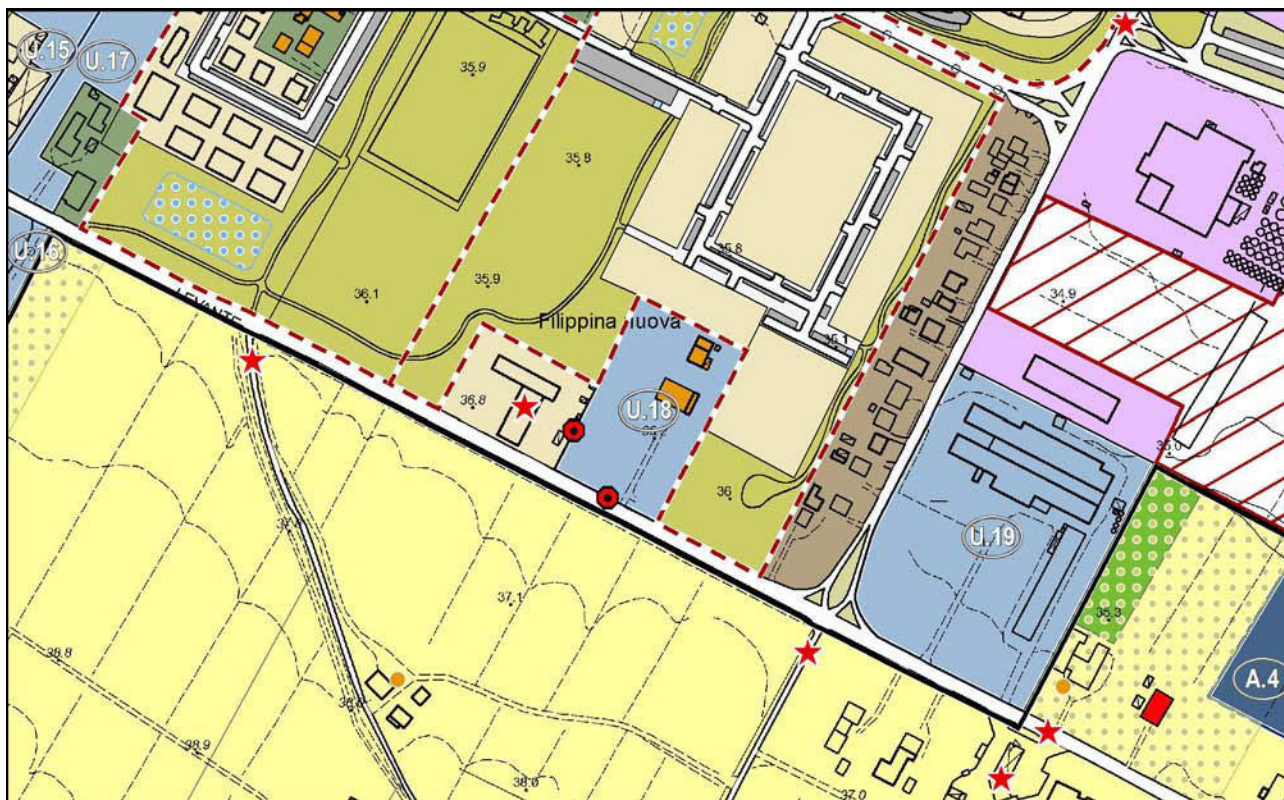
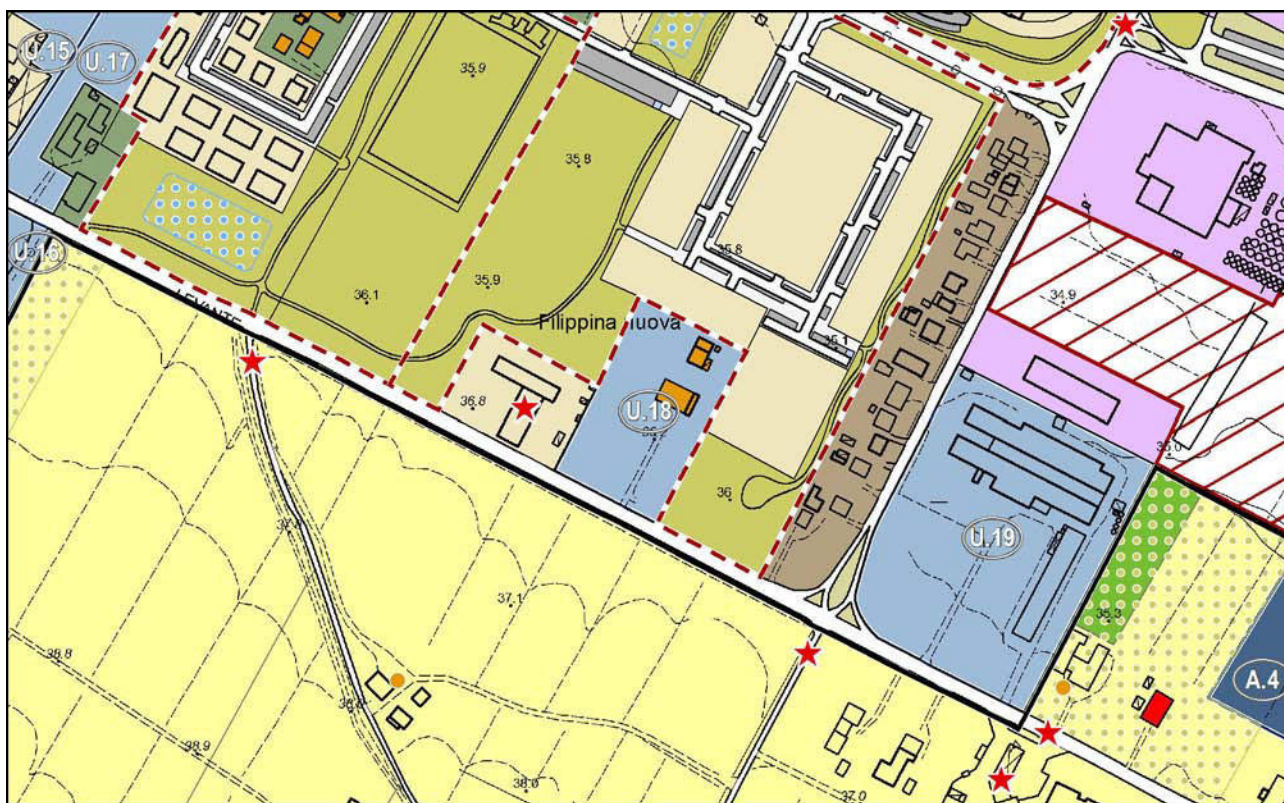
- Gli osservanti, in qualità di proprietari del terreno con sovrastanti fabbricati censito al NCT del Comune di Faenza al Fg. 175, Mapp.le 888 e oggetto della Scheda Progetto U.18 "Area Filippina nuova - via Forlivese" chiedono che:
  - 1) "venga eliminata l'area edificabile poiché i proprietari non sono interessati ad eventuali ampliamenti o nuove costruzioni";
  - 2) "venga eliminata la striscia di ml 5.00 sul lato Faenza";
  - 3) "venga ridotta la striscia di ml 15.00 in fregio alla via Emilia e portata a ml 4.00".

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta; la Scheda progetto U.18 "Area Filippina nuova - via Forlivese" sarà modificata nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**All. 2**). Tale modifica comporta l'eliminazione dell'"Area di concentrazione dell'edificato" e della capacità insediativa ammessa, consentendo esclusivamente ampliamenti interni alla sagoma dei fabbricati esistenti. Conseguentemente viene eliminata la richiesta di "Dotazioni territoriali" e degli "Aspetti integrativi al sistema prestazionale" relativi agli interventi di nuova costruzione.

Entro la Scheda progetto U.18 controdedotta viene comunque individuata, con apposita simbologia di "Aree per connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale", la possibilità di cedere, con le modalità di cui all'art. 26.5. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale*], lettera 2d. delle NdA del RUE, l'area privata posta in fregio alla via Emilia e l'area privata posta all'estremità della proprietà lato "Faenza" per consentire la realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento fra la via Emilia Levante e la via Fornarina.

La suddetta facoltà comporta la modifica cartografica della Tavola 13.2 del RUE (**All. 1**) e la modifica al testo normativo dell'art. 26.5. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale*], lettera 2d dell'elaborato P.2 [*Norme di Attuazione*] con l'inserimento del "Collegamento lungo la via Emilia Levante" e del "Collegamento fra via Emilia Levante e via Fornarina" (**All. 3**).





**Scheda progetto U.18 "Area Filippina nuova - via Forlivese"** 1/2

(\*) Elementi progettuali invariati

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Forlivese <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
Estensione dell'area	circa 9.060 mq
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole delle "aree urbane di conservazione del verde privato" di cui al comma 5 dell'art. 11 [Aree urbane a disciplina specifica].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto. <del>(-) Per interventi di nuova costruzione intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.</del>

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica].

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	<del>(*) La Sul aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 500 mq.</del>

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	<del>(*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde pubblico e percorso ciclopedonale) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda; fermo restando la consistenza di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.</del>
Dotazioni ecologiche ambientali	

**ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**







Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso all'intero comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via Forlivese. <del>(-) Il progetto non è subordinato al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d. In applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, l'eventuale realizzazione di parcheggi dovrà avvenire esternamente all'area indicata nella parte grafica della scheda come "area in cui non è possibile localizzare parcheggi" e comporterà l'utilizzo di pavimentazioni permeabili.</del>
	Aeque <del>(-) Gli interventi di nuova costruzione devono essere preceduti da uno studio dell'idrologia superficiale e subsuperficiale del comparto che indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda.</del>
Prestazione sostenibilità	Energia <del>(-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</del>
	Verde (-) Le alberature d'alto fusto -di pregio- presenti all'interno della scheda devono essere conservate.
Prestazione identità	Edifici <del>(-) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda.</del> <del>(-) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</del>
	(*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale e testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]. <b>Rumore</b> <del>(-) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali e/o specie arboree autoctone al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico.</del>



Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Edificio di valore culturale - testimoniale
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Percorso ciclopedonale da cedere attrezzato
-  Area in cui non è possibile realizzare parcheggi
-  Accesso carrabile da via Forlivese



**Scheda progetto U.18 "Area Filippina nuova - via Forlivese"** 1/2

(\*) Elementi progettuali invariati  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Forlivese <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
Estensione dell'area	circa 9.060 mq
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole delle "aree urbane di conservazione del verde privato" di cui al comma 5 dell'art. 11 [Aree urbane a disciplina specifica].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica].

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) Sono consentiti esclusivamente ampliamenti interni alla sagoma degli edifici esistenti.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso all'intero comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via Forlivese. (-) Possibilità di cedere, con le modalità di cui all'art. 26.5. [Prestazioni minime nel centro urbano – Alternative al sistema prestazionale], lettera 2d. "Aree per connessioni viarie e collegamenti di riavvicinamento ecologico-ambientale", l'area privata posta in fregio alla via Emilia e l'area privata posta all'estremità della proprietà lato "Faenza" indicate nella parte grafica della presente scheda.
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) Le alberature d'alto fusto -di pregio- presenti all'interno della scheda devono essere conservate.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale e testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].

Scala 1:2000



**Legenda**

- Perimetro della scheda
- Edificio di valore culturale - testimoniale
- Aree per connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale (art. 26.5)
- Accesso carrabile da via Forlivese





Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.5, lettera 2d.  
[Prestazioni minime del centro urbano - Alternative al sistema prestazionale]**2d. Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico)**

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

- aree necessarie per garantire connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale, indicate con apposita simbologia nelle Tavv. P.3 "Progetto", fino ad una larghezza di 15 m: solo area x 0,3:
  - collegamento fra via Camangi e ex Fabbrica del Ghiaccio;
  - collegamento fra via Camangi e viale delle Ceramiche;
  - collegamento fra area Neri e via degli Olmi;
  - collegamento fra area Neri e via De Crescenzi;
  - collegamento fra via Proventa e via Della Punta;
  - collegamento fra Parco Mita e via Filanda Vecchia nei pressi del casello ferroviario;
  - collegamento lungo la linea ferroviaria Faenza-Forlì dalla via Cesarolo alla via Reda;

(...)

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art.26.5 NdA, lettera 2d.  
[Prestazioni minime del centro urbano – Alternative al sistema prestazionale]**2d. Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico)**

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

- aree necessarie per garantire connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale, indicate con apposita simbologia nelle Tavv. P.3 "Progetto", fino ad una larghezza di 15 m: solo area x 0,3:
  - collegamento fra via Camangi e ex Fabbrica del Ghiaccio;
  - collegamento fra via Camangi e viale delle Ceramiche;
  - collegamento fra area Neri e via degli Olmi;
  - collegamento fra area Neri e via De Crescenzi;
  - collegamento fra via Proventa e via Della Punta;
  - collegamento fra Parco Mita e via Filanda Vecchia nei pressi del casello ferroviario;
  - collegamento lungo la linea ferroviaria Faenza-Forlì dalla via Cesarolo alla via Reda;
  - collegamento lungo la via Emilia Levante;
  - collegamento fra via Emilia Levante e via Fornarina.

(...)



RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**59**

Prot. gen. n. 0045174

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Eugenio Galeotti e Marisa Ferrini

**Residente a:** Faenza, via Rio Biscia n. 83

**R** **A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Pergola

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 12.4

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, proprietari dei terreni senza fabbricati siti in Comune di Faenza e catastalmente distinti al Fg. 183, Mapp.li 42, 91, 92 e Fg. 184, Mapp.li 111, 112, 113, 115, 116, 160, 166, 185, 187, della superficie complessiva di circa 15 Ha, dopo aver premesso che il terreno è stato acquistato nel 2005 (dopo che era stata stralciata la casa), che l'area è classificata nel RUE come "Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico" di cui all'art. 15 del RUE e che il terreno è completamente coltivato e pertanto necessita di un ricovero attrezzi agricoli in quanto presso la residenza della famiglia coltivatrice diretta non è possibile costruire un capannone per mancanza di spazio, chiede di "poter costruire un capannone per il ricovero attrezzi agricoli avente una superficie massima di mq 400 ed una altezza di m 4 onde evitare così il transito sulle strade di attrezzi agricoli".

## Controdeduzione

- L'osservazione non è accolta in quanto non compatibile con gli indirizzi generali e con la disciplina del RUE sugli interventi ammissibili nelle parti del territorio rurale interessate, come quella oggetto dell'istanza, da "Tutela paesaggistica collinare" di cui all'art. 22.2 che così recita: "Sono gli ambiti del territorio in cui le pianificazioni del passato hanno tutelato la morfologia del paesaggio nelle sue componenti vedutistiche e scenografiche. Gli interventi ammessi discendono dalle specifiche norme di zona con le seguenti limitazioni: - per le aziende di costituzione posteriore al 23.04.1980 (data di adozione del PRG 80) e per quelle preesistenti, ma prive di fabbricati rurali abitativi, non sono ammessi interventi di nuova costruzione; (...)".

La presente proposta di controdeduzione è conforme alla controdeduzione dell'osservazione n. 96 avanzata dal Collegio dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Ravenna (prot. 45333 del 29.09.2014) che al punto 2.37 propone di confermare la norma del RUE adottato che, coerentemente con gli indirizzi del PSC (vedi pag. 45 della Relazione illustrativa), ripropone un livello di tutela delle aree di maggiore rilevanza paesaggistica collinare, che risale al Piano regolatore del 1980 e che da allora è sempre stato applicato: le aree di "Tutela paesaggistica collinare" rappresentano pertanto un segno distintivo della programmazione urbanistica faentina che ha portato all'attuale equilibrio tra le attività aziendali e il paesaggio collinare di maggior pregio, dove non a caso si sono sviluppate, accanto alle tradizionali aziende agricole, anche funzioni agrituristiche e di turismo rurale, ricettive e gastronomiche, associazioni a tutela di prodotti agricoli. Le finalità da perseguire, anche in relazione agli indirizzi del PTCP, sono rivolte allo sviluppo di tale multifunzionalità attraverso il riuso del patrimonio esistente, in un quadro di conservazione delle matrici naturalistiche. Si ritiene pertanto che la presente osservazione non sia accoglibile e si conferma la proposta di mantenere inalterato l'art. 22.2 [Tutela paesaggistica collinare] delle norme del RUE.



RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**60**

Prot. gen. n. 0045175

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Patrizia Baccarini

**Residente a:** Faenza, via Saldino n. 69

**R** **A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Selva Fantina - Reda

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 8.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietaria del terreno senza fabbricati censito al NCT del Comune di Faenza al Fg. 95, Mapp.le 219, 220 e 252 e disciplinati dal RUE adottato in parte come "Ambito residenziale misto consolidato" (art. 7 NdA del RUE) e la restante come "Aree urbane di conservazione del verde privato" (art. 11.5 della NdA del RUE), anche in ragione della viabilità a fondo cieco della via Selva Fantina, chiede che:
  - 1) "venga destinata una parte di terreno destinato a verde privato a zona per la viabilità per consentire l'accesso alla via Reda da parte dei residenti nella controstrada esistente ed alla traversa di Selva Fantina";
  - 2) "venga ampliata la zona edificabile come evidenziato nella planimetria allegata";Qualora l'osservazione venga accolta, l'osservante si impegna a sostenere le spese di costruzione della viabilità proposta e dei relativi parcheggi.

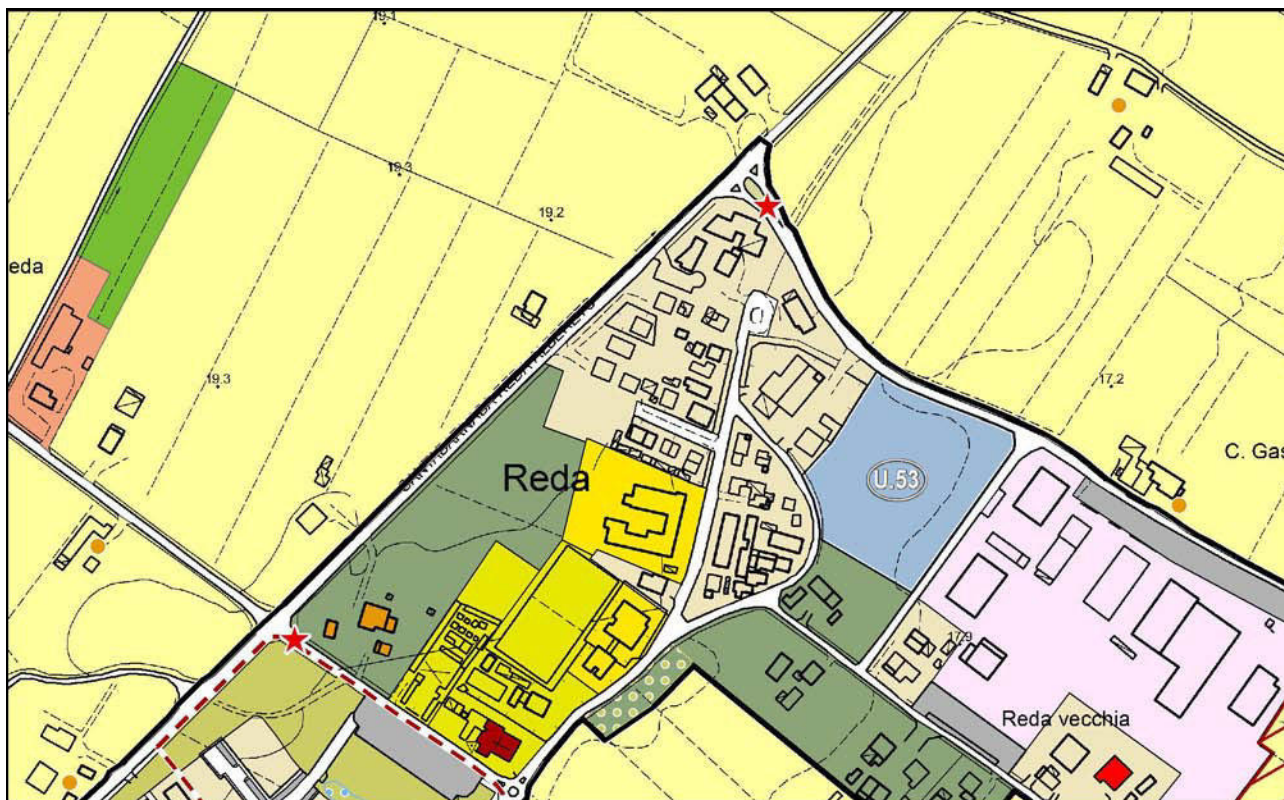
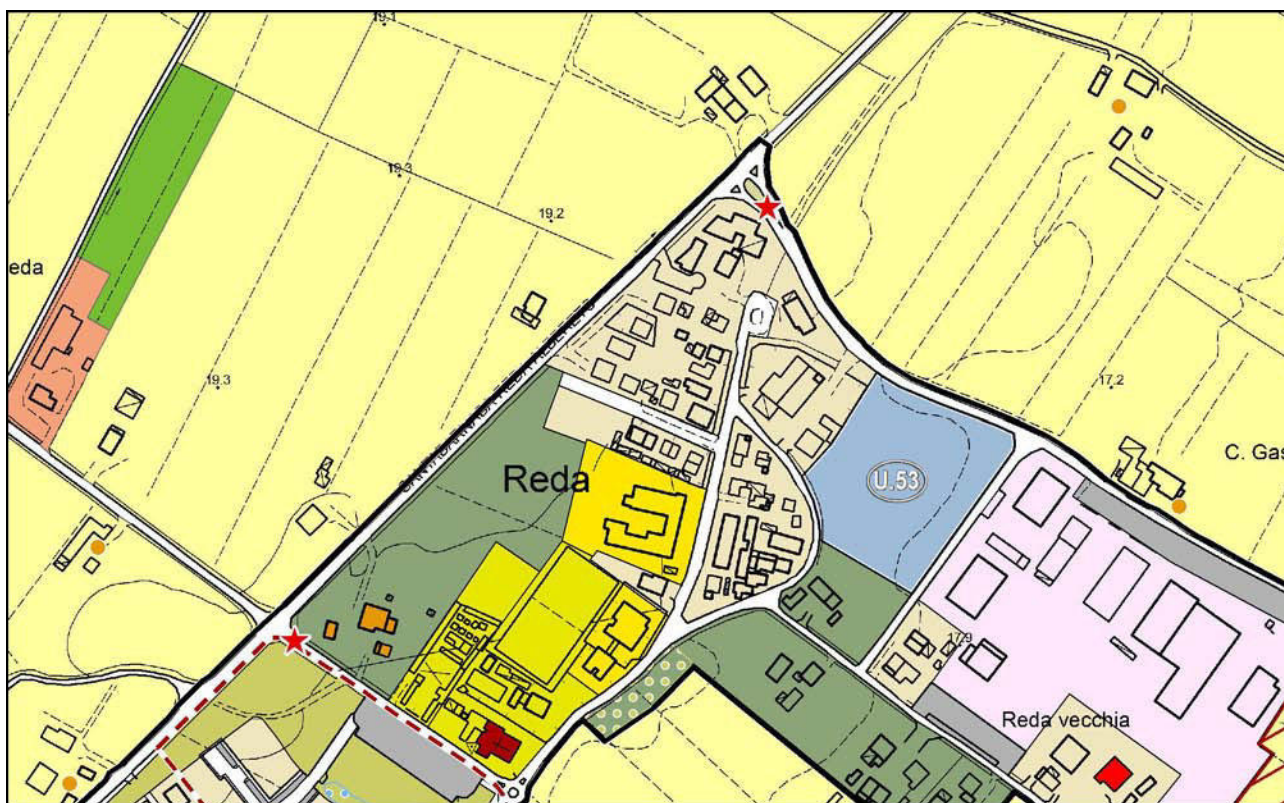
## Controdeduzione

- L'osservazione in prima istanza non può essere accolta in quanto l'incremento del carico urbanistico residenziale, conseguente all'ampliamento dell'"Ambito residenziale misto consolidato" proposto, entro la "Fascia di rispetto cimiteriale" di cui all'art. 25.4 delle NdA del RUE è in contrasto con la disciplina sovraordinata in materia funeraria e di polizia mortuaria di cui alla LR n.19/2004, ove "è vietato costruire nuovi edifici entro tale fascia di rispetto" ritenendo invece ammissibile l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti sentita l'Azienda Unità Sanitaria Locale competente per il territorio. Conseguentemente ed in ragione della vicinanza dell'intersezione con la via Gasparetta, non si ravvisa la necessità di modificare la destinazione urbanistica proposta dal RUE adottato per la parte di terreno di proprietà classificato come "Aree urbane di conservazione del verde privato" (art. 11.5 NdA del RUE) in "Zone per la viabilità" (art. 18.2 NdA del RUE) ritenendo non opportuno in questa fase incrementare il carico veicolare in uscita sulla Strada Provinciale n. 37 "via Reda".

In ragione della prossimità con il complesso scolastico "Carchidio - Strocchi" di via Selva Fantina n. 61-65, la richiesta di ampliare l'"Ambito residenziale misto consolidato", eventualmente ed a fronte di un rilevante interesse pubblico, potrà essere riconsiderata in sede di POC con la sottoscrizione di un "Accordo con i privati" ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 che tenga conto anche dei molteplici aspetti richiamati dall'osservazione.

Infine, la visura catastale allegata alla presente osservazione rileva un errore di rappresentazione cartografica per la porzione di terreno di cui al Mapp.le 219 (parte) di proprietà dell'osservante classificato dal RUE adottato come "Zone per la viabilità"; si propone pertanto di ampliare l'"Ambito residenziale misto consolidato" che tenga conto delle corrette delimitazioni catastali nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1).







# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**61**

Prot. gen. n. 0045176

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Gian Paolo Ancarani

**Residente a:** Faenza, via Accarisi n. 128

**R** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Accarisi n. 128

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 8.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di comproprietario dei fabbricati posti in via Accarisi n. 128 e censiti al Fg. 34 Mapp.le 131 e dei terreni distinti al Fg. 34 Mapp.li 133 e 135, premesso che il fabbricato distinto al Fg. 34 Mapp.le 131 sub 2 è ubicato a 50 cm dalla Provinciale Accarisi e risulta fatiscente, considerato inoltre le divisioni per successione in atto, chiede che:

1) "si dia la possibilità di demolire i fabbricati e ricostruire sulla particella 135 in adiacenza ad altri fabbricati già esistenti";

I fabbricati e i terreni oggetto di osservazione si trovano in ambito ad alta vocazione produttiva agricola di cui all'art. 13 delle Nda, e sono disciplinati dal vigente PRG '96 come zona agricola normale di cui all'art. 14 delle norme. L'edificio distinto al Fg. 34 Mapp.le 131 sub 2, di cui si chiede la demolizione con ricostruzione a distanza nel Mapp.le 135, è presente nelle mappe del 1937 ed è stato individuato di valore culturale-testimoniale dal PSC.

L'osservazione è presentata e firmata da uno dei tre comproprietari.

## Controdeduzione

- Premesso che, ai fini della presente proposta di controdeduzione, è possibile considerare unicamente modifiche derivanti da istanze avanzate dai legittimi proprietari e quindi che, per tale motivo, non possono essere prese in considerazione richieste su proprietà che risultano non firmatarie, evidenziato che la presente osservazione è stata presentata solo da uno dei proprietari, ma esaminata comunque la documentazione presentata, si sottolinea che non si sarebbe comunque ritenuto opportuno rimuovere la classificazione di "Complesso di valore culturale-testimoniale" operata nelle tavole di progetto del RUE e consentire la delocalizzazione del volume generato dalla demolizione del fabbricato distinto al Fg. 34 Mapp.le 131 sub 2, in un'altra area del Territorio Rurale. Tale scelta è motivata sia in virtù dei principi generali del RUE e delle norme sovraordinate legate al contenimento del consumo dei suoli agricoli, sia in funzione del contenuto specifico dell'art. 6 in base al quale l'indicazione della presenza di un nucleo rurale altro non fa che rimandare al progetto la lettura delle stratificazioni storiche dei singoli edifici e manufatti di valore che dovranno essere individuati attraverso la lettura delle vicende storiche dell'insediamento e delle trasformazioni edilizie delle singole costruzioni.

Si ricorda comunque che, nell'ambito della presentazione del progetto, permane l'opportunità di applicare l'art. 6 comma 2 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Norme generali sugli interventi negli edifici di valore] in particolare riguardo alla procedura di cui all'art. 5.4 [Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento] che al secondo capoverso così recita: "La categoria di intervento presuntiva attribuita dal RUE è da considerarsi come punto di riferimento per l'impostazione del progetto: tutti gli interventi....., devono essere supportati da una analisi delle stratificazioni storiche degli interventi che si sono succeduti nel tempo, al fine di individuare quali siano gli elementi (.....) che appartengono alla corretta caratterizzazione storica dell'edificio e quali, invece, siano gli elementi incongrui. L'analisi suddetta può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio."



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**62**

Prot. gen. n. 0045177

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Nello Crini

**Residente a:** Faenza, via Lindarola n. 29

**R** **A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Lindarola n. 29

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 13.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dei fabbricati censiti al NCU del Comune di Faenza al Fg. 225, Mapp.le 186, e disciplinati dal RUE adottato in parte come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola" (art.13 NdA del RUE), chiede:

1) "di prevedere la possibilità di ampliare il fabbricato anche solo di mq. 30,00 per esigenze familiari, non essendoci le possibilità economiche di acquistare un nuovo appartamento più ampio".

Il fabbricato è stato ampliato e ristrutturato con C.E. 386 del 25.10.2001 ed in base alle norme del PRG '96, la potenzialità edificatoria è esaurita.

L'osservazione non è corredata delle firme degli altri proprietari (Natalina Fabbri, Gianni Crini e Alex Crini), ma l'osservante dichiara di esprimersi anche per conto della moglie e dei figli.

## Controdeduzione

- L'osservazione è respinta, la possibilità di ampliamento negli edifici non più funzionali all'attività agricola è regolata dall'art. 12 in particolare dal comma 5 delle NdA del RUE e presuppone che nel conteggio degli ampliamenti devono essere sempre compresi quelli realizzati in applicazione del PRG '96.

In via generale, gli obiettivi della pianificazione nel territorio rurale, inteso quale insieme dei suoli non urbanizzati, stabiliti dalla LR 20/2000 e dal capo A-IV, sanciscono che la nuova costruzione è riservata ad esigenze dell'attività agricola, mentre soggetti diversi possono soddisfare le proprie esigenze nel rispetto della disciplina relativa al recupero del patrimonio edilizio esistente; *"nel territorio rurale, gli strumenti urbanistici comunali perseguono prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e il contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione"* (art. 10.4 del PTCP).





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**63**

Prot. gen. n. 0045178

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Ebro dall'Agata e Giuseppina Sagrini

**Residente a:** Faenza, via Filanda Vecchia n.23

**R** **A** Accolta  
**AP** Accolta parzialmente  
**NP** Non pertinente  
**CN** Contrasto normativo  
**R** Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Filanda Vecchia

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede Progetto" - Scheda U.32

Tav. P.3 "Progetto" \_Tavola 13.2

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari del fabbricato sito in via Filanda Vecchia censito catastalmente al Fg. 132, Part.IIa 1159 sub. 2 e 3 e oggetto della Scheda progetto U.32 "Area Parco Mita" che prevede la cessione di una porzione di area privata (circa 10 ml) da attrezzare a verde pubblico, chiede che "l'area contrassegnata in verde nella scheda rimanga di proprietà dei sottoscritti con l'obbligo di piantumarla a forestazione".

Gli osservanti rilevano che già *"qualche anno fa è stata ceduta gratuitamente una striscia di circa ml 10 per poter consentire il collegamento fra due aree verdi"*.

## Controdeduzione

- L'osservazione non è accolta. Per l'area in oggetto si conferma la previsione contenuta nella Scheda progetto U.32 "Area Parco Mita" e precedentemente nella Scheda normativa di attuazione n. 27 del PRG '96 "Area Parco Mita - Sub-ambito n.27.a" di cessione e attrezzatura a verde pubblico dell'area posta in fregio alla ferrovia a completamento del collegamento fra il "Parco Mita" e l'area a verde pubblico ceduta al Comune di Faenza a seguito dell'attuazione della Scheda normativa di attuazione n. 27 del PRG '96 "Area Parco Mita - Sub-ambito n.27.b".





In coerenza con quanto previsto nell'osservazione d'ufficio n. 71 prot. 25243 del 29.09.2014, al punto 9 (P.1), della sezione "Integrazioni alla controdeduzione alle osservazioni inerenti l'elaborato Tav. P.1 - Schede progetto" si coglie l'occasione di apportare le conseguenti precisazioni anche alla Scheda progetto U.32 con riferimento agli "Incentivi" così come modificata nei termini di cui all'elaborato allegato (All. 1).

Scheda progetto U.32 "Area Parco Mita"		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Filanda Vecchia	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 605 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto. (-) Per interventi di nuova costruzione intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 150 mq.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi di nuova costruzione è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde pubblico attrezzato a parco) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda; fermo restando la consistenza di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile su via Filanda Vecchia, come indicato nella parte grafica della presente scheda. (-) L'attuazione dell'intervento di nuova costruzione non è subordinato al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d, fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore e fermo restando la dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui alla Legge 122/1989.	
Prestazione sostenibilità	<b>Riduzione dell'impatto edilizio e alberature</b> (-) Vista la cessione e l'attrezzatura dell'area a verde pubblico di cui al punto "Attrezzature e spazi collettivi", l'attuazione dell'intervento di nuova costruzione non è subordinato al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti la riduzione dell'impatto edilizio e le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettere a e b. <b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) Il nuovo edificio dovrà essere localizzato entro l'area di concentrazione indicata nella parte grafica della presente scheda. (*) L'intervento di nuova costruzione dovrà essere realizzato seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Verde pubblico da cedere attrezzato
-  Accesso carabile al comparto









Scheda progetto U.32 "Area Parco Mita"		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Filanda Vecchia	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 605 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto. (-) Per interventi di nuova costruzione intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 150 mq.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) E' ammesso un incremento della Sul massima ammessa fino a un massimo del 20% a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi di nuova costruzione è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde pubblico attrezzato a parco) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda; fermo restando la consistenza di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile su via Filanda Vecchia, come indicato nella parte grafica della presente scheda. (-) L'attuazione dell'intervento di nuova costruzione non è subordinato al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d, fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore e fermo restando la dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui alla Legge 122/1989.	
Prestazione sostenibilità	<b>Riduzione dell'impatto edilizio e alberature</b> (-) Vista la cessione e l'attrezzatura dell'area a verde pubblico di cui al punto "Attrezzature e spazi collettivi", l'attuazione dell'intervento di nuova costruzione non è subordinato al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti la riduzione dell'impatto edilizio e le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettere a e b. <b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) Il nuovo edificio dovrà essere localizzato entro l'area di concentrazione indicata nella parte grafica della presente scheda. (*) L'intervento di nuova costruzione dovrà essere realizzato seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Verde pubblico da cedere attrezzato
-  Accesso carabile al comparto





RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**64**

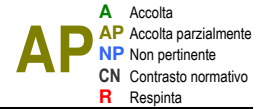
Prot. gen. n. 0045186

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Giuseppe Ravaioli, Patrizia Ravaioli, Dante Ravaioli

**Residente a:** Faenza, via Donesiglio n. 2



**Area oggetto di osservazione:**

via Donesiglio n. 2

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 8.1

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti in qualità di comproprietari del fabbricato siti in via Donesiglio e distinti al Fg. 46 Mapp.le 141 (sub 1-2-3), evidenziato che il PSC individua uno dei fabbricati (ex chiesa) quale edificio di valore storico-architettonico, mentre il RUE individua il medesimo quale edificio di valore di tipo monumentale, dichiarato inoltre che l'edificio risulta gravemente compromesso (vedi foto 2-3-4-10 della relazione fotografica allegata) chiedono :

1. "che il fabbricato di valore monumentale, in coerenza con gli indirizzi assunti dal PSC, sia riportato come minimo a edificio di valore storico architettonico, in quanto è il PSC che "individua gli edifici di valore storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo 1 del D.Lgs. 490/1999" (art. A-9 della L.R. 20/2000);
2. che in virtù delle superfetazioni e rimaneggiamenti accorsi all'immobile oggetto dell'osservazione di cui al punto 1, sia valutata l'opportunità di individuare unicamente il complesso quale complesso di valore culturale-testimoniale e di non attribuire nessun valore agli edifici esistenti, che saranno valutati in sede di progetto;
3. di consentire nell'ambito di un progetto di riqualificazione del complesso rurale di recuperare i fabbricati presenti nelle mappe del 1937 secondo i criteri individuati dal RUE e di recuperare le volumetrie relative alle superfetazioni in un nuovo fabbricato da destinare a servizi, così da ricostruire proporzioni e sistema della originaria corte rurale".

L'area oggetto di osservazione è disciplinata in parte come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola" di cui all'art. 13 delle NdA del RUE in parte come "Ambito di interesse paesaggistico" di cui all'art. 15 della medesima norma. La parte distinta dall'ambito di interesse paesaggistico è inoltre soggetta alla tutela comunale delle "Aree di tutela delle aste fluviali" di cui all'art. 22.3 delle NdA. L'area è disciplinata dal vigente PRG '96 quale "Zona di tutela dei caratteri ambientali, di laghi, bacini e corsi d'acqua" e l'edificio oggetto di osservazione è soggetto alla categoria del restauro scientifico.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta, in coerenza con l'individuazione e la classificazione degli edifici di valore storico-architettonico e monumentale del PSC, riconducendo l'edificio individuato di valore monumentale ad edificio di valore storico-architettonico (e quindi soggetto a restauro e risanamento conservativo e a ripristino tipologico). Vista la documentazione presentata si ritiene opportuno ridurre il vincolo di valore storico-architettonico limitatamente alla superficie della ex Chiesa.

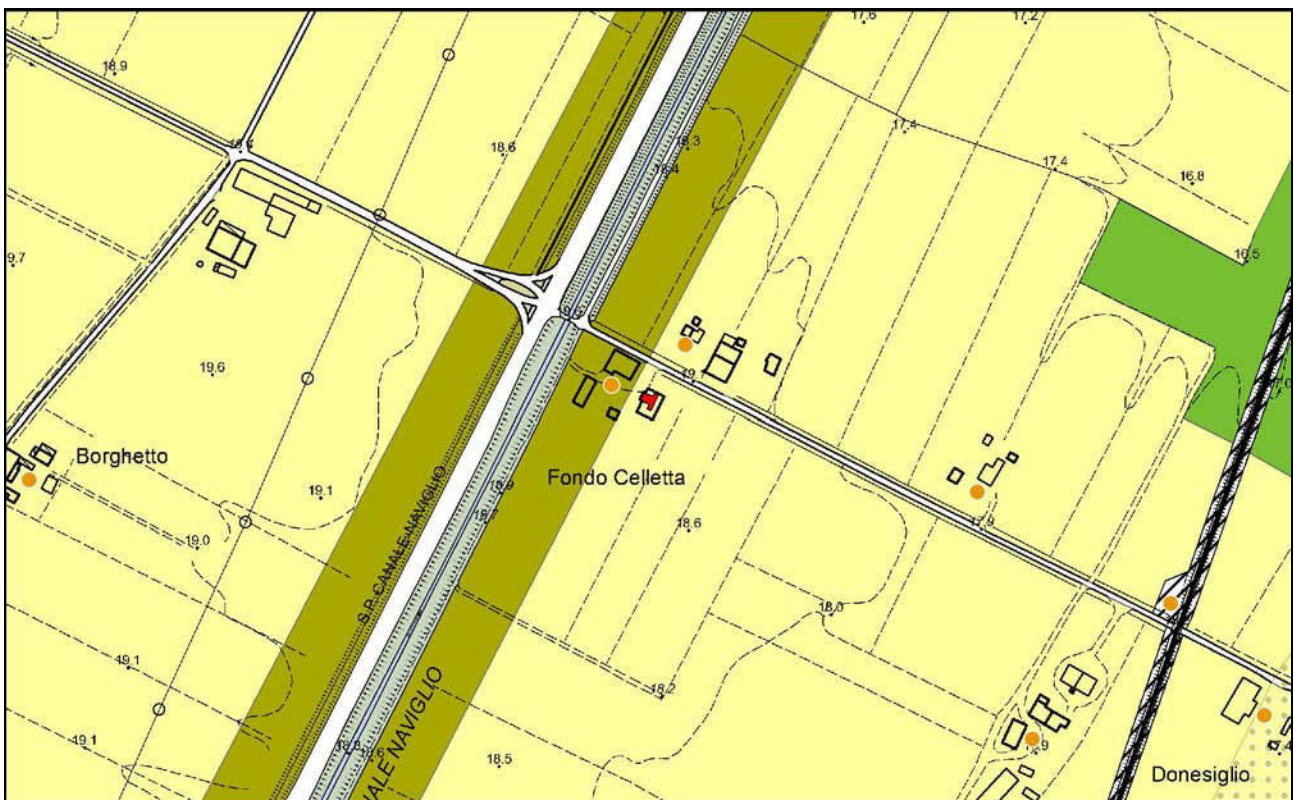
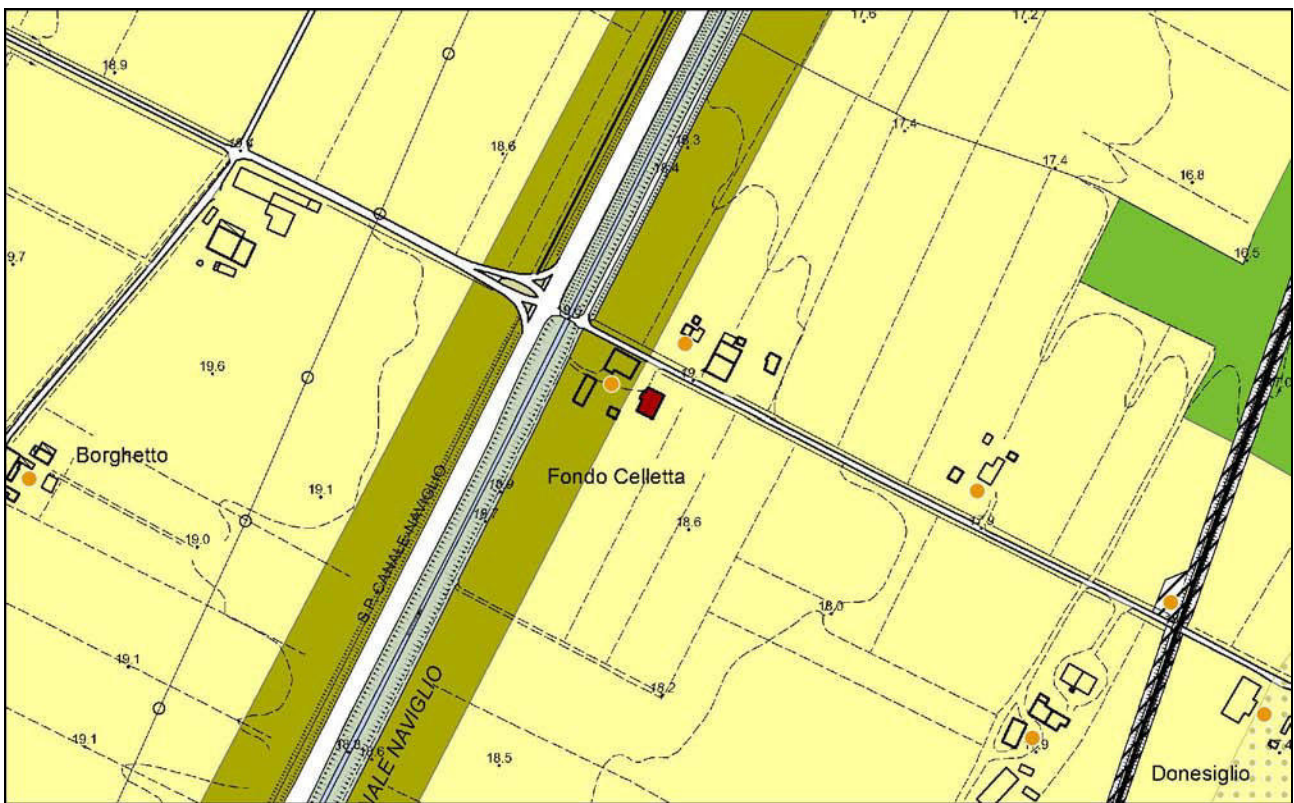
L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 8.1 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1).

- L'osservazione per quanto al punto 2) è respinta, esaminata la documentazione allegata all'istanza si ritiene opportuno confermare la classificazione operata dal RUE di "Complesso di valore culturale-testimoniale" di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle NdA del RUE in quanto alcuni edifici del "Fondo celletta" erano già presenti nelle mappe del 1937. Si ricorda comunque che, nell'ambito della presentazione del progetto,



permane l'opportunità di applicare l'art. 6 comma 2 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Norme generali sugli interventi negli edifici di valore] in particolare riguardo alla procedura di cui all'art. 5.4 [Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento] che al secondo capoverso così recita: "La categoria di intervento presuntiva attribuita dal RUE è da considerarsi come punto di riferimento per l'impostazione del progetto: tutti gli interventi..... in relazione all'intervento proposto, devono essere supportati da una analisi delle stratificazioni storiche degli interventi che si sono succeduti nel tempo, al fine di individuare quali siano gli elementi (tipologici, architettonici, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo) che appartengono alla corretta caratterizzazione storica dell'edificio e quali, invece, siano gli elementi incongrui. L'analisi suddetta può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio."

- L'osservazione per quanto al punto 3) è chiarita come segue. Nell'ambito del progetto il recupero delle volumetrie delle superfetazioni, con la finalità del recupero e riqualificazione dei valori storico-architettonici del complesso, la riplasmazione e ricomposizione dei corpi minori sarà possibile qualora l'intervento possa essere ricondotto alla definizione di ristrutturazione edilizia.





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**65**

Prot. gen. n. 0045195

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Ennio Gaudenzi, Irene Ravaioli e Marco Gaudenzi

**Residente a:** Faenza, via Accarisi n. 20

**AP** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Accarisi n. 20

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda R.47

Tav. P.3 "Progetto" \_Tavola 8.1

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari delle unità immobiliari site in via Accarisi 20, censite al CdF al Fg. 69, Mapp.li 106, 139, 140 e del fondo agricolo censito al NCT del Comune di Faenza al Fg. 69, Mapp.li 32 e 136 e oggetto della Scheda progetto R.47 "Area di Villa Palazzo – via Accarisi" chiedono:
  - 1) di specificare entro la scheda progetto la destinazione d'uso in merito alle potenzialità edificatorie ammesse nelle due sub aree;
  - 2) di eliminare entro la scheda progetto la prescrizione di non apertura di nuovi passi carrabili sulla via Accarisi;
  - 3) di eliminare entro la scheda progetto il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A per gli interventi di nuova costruzione.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta di fatto in quanto la funzione abitativa, funzionale all'esercizio dell'attività agricola, è ammessa in ragione della disciplina d'Ambito prevista dal PSC e dal RUE che classificano l'area in oggetto entro gli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" di cui all'art.13. In considerazione della richiesta avanzata dagli osservanti si inserisce, entro la Scheda progetto R.47 "Area di Villa Palazzo – via Accarisi" e nel solo caso di trasferimento in ambito familiare, la possibilità di effettuare interventi di cambio di destinazione d'uso a civile abitazione senza il vincolo decennale previsto all'art. 12.4 [Disposizioni comuni – Asservimenti, vincoli e convenzioni]. La Scheda progetto R.47 sarà pertanto modificata quanto a "Funzioni ammesse" nel senso richiamato dalla presente proposta di controdeduzione e nei termini di cui all'elaborato grafico allegato alla presente controdeduzione. **(Al. 1)**.
- Per quanto al punto 2), in ragione del numero dei varchi esistenti, si conferma la previsione contenuta nella Scheda progetto R.47 "Area di Villa Palazzo – via Accarisi" di non incrementare il numero dei passi carrabili sulla S.P. 43 "via Accarisi". Fermo restando il numero dei passi carrabili e previa acquisizione del parere dell'Ente proprietario sarà comunque possibile la ricollocazione degli accessi esistenti in funzione di una migliore distribuzione ai lotti di intervento.
- L'osservazione per quanto al punto 3) non è accolta, in quanto non coerente con le altre Schede progetto in cui è ammessa la nuova costruzione per funzioni residenziali in territorio rurale e in quanto confligge con gli obiettivi generali del PSC e RUE di riduzione dei consumi energetici sin dalla scala insediativa dell'edificio. Nell'ambito dell'attuazione della Scheda progetto R.47, la "Prestazione sostenibilità - Energia" potrà eventualmente essere modificata in quanto essa non è una condizione fissa ed immutabile, ma è un elemento progettuale modificabile con SIO (Schema di Inquadramento Operativo) di cui al comma 2 dell'art. 31 [Modalità di attuazione].



**Scheda progetto R.47 "Area di Villa Palazzo - via Accarisi"** 1/3

(\*) Elementi progettuali invariati  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Accarisi <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 8.1</span>
Estensione dell'area	circa 24.200 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a schede progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione] e di cui all'art. 13 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DL 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente con distinti titoli abilitativi.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Le funzioni insediabili sono quelle relative agli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura di cui all'art. 13.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) In aggiunta alla Sul esistente e in coerenza con l'atto Unilaterale d'obbligo prot. gen. 9806 reg. part. 6055 e prot. gen. 9807 reg. part. 6056 del 22.04.2005 le potenzialità edificatorie ammesse nelle due sub aree sono le seguenti: - sub area A: - 1.300 mc di volume derivanti dalla già avvenuta demolizione dei manufatti addossati alla "Villa Palazzo", da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda; - 150 mq di Sul derivanti dagli indici di ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura, da realizzarsi in ampliamento agli edifici esistenti e con la possibilità di realizzare, per ogni intervento, ampliamenti con una Sul massima pari a 100 mq; - 310 mq di Sul derivanti dagli indici di ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura e da destinarsi a servizi connessi con l'attività agricola. - sub area B: - 50 mq di Sul derivanti dagli indici di ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura, da realizzarsi in ampliamento agli edifici esistenti. (-) La Sul massima realizzabile utilizzando le potenzialità espresse dalla presente scheda può essere incrementata di una quota pari al 30% per realizzare porticati e tettoie.

INCENTIVI E COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

**ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2-DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**

Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) Non è consentita l'apertura di nuovi passi carrabili sulla via Accarisi.
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (*) Gli interventi di nuova costruzione sono vincolati alla realizzazione, nell'area indicata nella parte grafica della presente scheda, di un parco alberato a verde permeabile. (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento delle fasce attrezzate a verde alberato con le tecniche della forestazione, di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tali fasce, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. Entro tale fascia non è consentito localizzare parcheggi, spazi per la lavorazione all'aperto, depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità. (-) Il fronte stradale prospiciente la "Villa Palazzo" deve essere mantenuto a verde permeabile; tale fronte va ripulito,

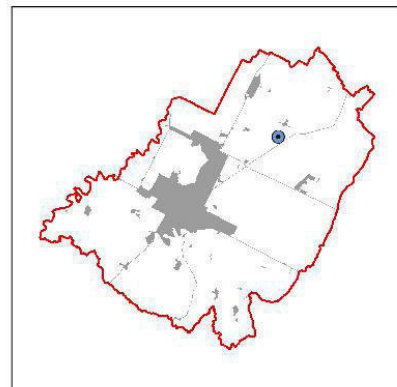
	<p>anche delle eventuali alberature e degli elementi esterni, tenendo conto del rapporto visuale, da valorizzare, fra la via Accarisi e la “Villa Palazzo”.</p> <p><b>Energia</b></p> <p>(-) L'intervento di nuova costruzione residenziale deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>
<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici</b></p> <p>(-) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 6,5 m.</p> <p>(*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale-testimoniale e di valore storico-architettonico di tipo monumentale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [<i>Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico</i>].</p> <p>(-) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle tipologie costruttive locali e pertanto dovranno integrarsi, in coerenza con la logica del massimo accorpamento, sia con l'edificato esistente che con il paesaggio circostante.</p>

Scala 1:2000



**Legenda**

- |   |   |   |                                       |
|---|---|---|---------------------------------------|
|  | Perimetro della scheda  |  | Fronte a verde permeabile             |
|  | Divisione della scheda in sub aree (A - B)  |  | Parco alberato a verde permeabile     |
|  | Edificio di valore storico architettonico (monumentale)   |  | Fascia da attrezzare a verde alberato |
|  | Edificio di valore culturale - testimoniale   |   |                                       |
|  | Manufatti addossati alla "Villa Palazzo" già demoliti   |   |                                       |
|  | Area di concentrazione volumetriche derivanti dai manufatti già demoliti addossati alla "Villa Palazzo" |   |                                       |





**Scheda progetto R.47 "Area di Villa Palazzo - via Accarisi"** 1/3

(\*) Elementi progettuali invariati  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Accarisi Tavola RUE: (P3)_Tavola 8.1
Estensione dell'area	circa 24.200 mq
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a schede progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione] e di cui all'art. 13 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente con distinti titoli abilitativi.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Le funzioni insediabili sono quelle relative agli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura di cui all'art. 13. Nel caso di trasferimento in ambito familiare, non si applica il vincolo decennale di cui all'art. 12.4 [Disposizioni comuni - Asservimenti, vincoli, convenzioni].

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) In aggiunta alla Sul esistente e in coerenza con l'atto Unilaterale d'obbligo prot. gen. 9806 reg. part. 6055 e prot. gen. 9807 reg. part. 6056 del 22.04.2005 le potenzialità edificatorie ammesse nelle due sub aree sono le seguenti: - sub area A: - 1.300 mc di volume derivanti dalla già avvenuta demolizione dei manufatti addossati alla "Villa Palazzo", da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificio indicata nella parte grafica della presente scheda; - 150 mq di Sul derivanti dagli indici di ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura, da realizzarsi in ampliamento agli edifici esistenti e con la possibilità di realizzare, per ogni intervento, ampliamenti con una Sul massima pari a 100 mq; - 310 mq di Sul derivanti dagli indici di ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura e da destinarsi a servizi connessi con l'attività agricola. - sub area B: - 50 mq di Sul derivanti dagli indici di ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura, da realizzarsi in ampliamento agli edifici esistenti. (-) La Sul massima realizzabile utilizzando le potenzialità espresse dalla presente scheda può essere incrementata di una quota pari al 30% per realizzare porticati e tettoie.

INCENTIVI E COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

**ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**

Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) Non è consentita l'apertura di nuovi passi carrabili sulla via Accarisi.
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (*) Gli interventi di nuova costruzione sono vincolati alla realizzazione, nell'area indicata nella parte grafica della presente scheda, di un parco alberato a verde permeabile. (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento delle fasce attrezzate a verde alberato con le tecniche della forestazione, di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tali fasce, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. Entro tale fascia non è consentito localizzare parcheggi, spazi per la lavorazione all'aperto, depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità.

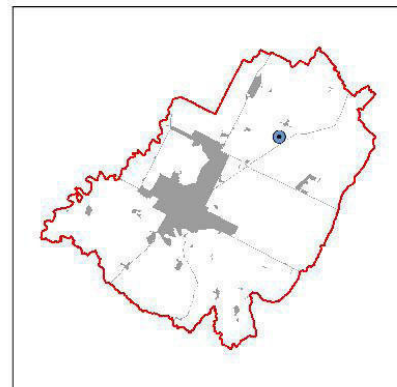
	<p>(-) Il fronte stradale prospiciente la "Villa Palazzo" deve essere mantenuto a verde permeabile; tale fronte va ripulito, anche delle eventuali alberature e degli elementi esterni, tenendo conto del rapporto visuale, da valorizzare, fra la via Accarisi e la "Villa Palazzo".</p> <p><b>Energia</b></p> <p>(-) L'intervento di nuova costruzione residenziale deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>
<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici</b></p> <p>(-) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 6,5 m.</p> <p>(*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale-testimoniale e di valore storico-architettonico di tipo monumentale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [<i>Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico</i>].</p> <p>(-) Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle tipologie costruttive locali e pertanto dovranno integrarsi, in coerenza con la logica del massimo accorpamento, sia con l'edificato esistente che con il paesaggio circostante.</p>

Scala 1:2000



**Legenda**

- |   |   |
|---|---|
|  Perimetro della scheda  |  Fronte a verde permeabile             |
|  Divisione della scheda in sub aree (A - B)  |  Parco alberato a verde permeabile     |
|  Edificio di valore storico architettonico (monumentale)   |  Fascia da attrezzare a verde alberato |
|  Edificio di valore culturale - testimoniale   |   |
|  Manufatti addossati alla "Villa Palazzo" già demoliti   |   |
|  Area di concentrazione volumetriche derivanti dai manufatti già demoliti addossati alla "Villa Palazzo" |   |







# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**66**

Prot. gen. n. 0045214

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** SIRE S.R.L.

**Residente a:** Lugo (RA), piazza Baracca n. 24

**AP** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via San Silvestro

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.30

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di proprietaria di parte del complesso immobiliare ex S.A.R.I.A.F. ubicato in via San Silvestro, annotata al NCEU al Fg. 132 Mapp.le 291, osserva che "l'insediamento industriale è da tempo dismesso e le strutture edilizie presenti risultano difficilmente idonee o compatibili ad un loro riutilizzo sia produttivo che residenziale ed alcuni vincoli conservativi pongono decise pregiudiziali sulle future possibilità di valorizzazione e riconversione del comparto". Ciò premesso, rispetto alle modalità attuative, funzioni ammesse, carico urbanistico ammesso, incentivi e compensazioni, dotazioni territoriali, aspetti integrativi al sistema prestazionale, all'interno della Scheda progetto chiede di modificare i seguenti aspetti:

1. "in caso di bonifica onerosa del sito a carico della proprietà, di riconoscere la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un'aliquota massima del 50% dei costi di bonifica ambientale, in similitudine a quanto prevede la LR Lombardia n.10/2009;

### **Nel caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti (Sub area B)**

2. lo Schema di Inquadramento Operativo (SIO), su cui elaborare il progetto Unitario convenzionato sia limitato alla sola sub area B e non a tutto il perimetro della scheda";
3. le due condizioni alternative riportate in scheda al fine di destinare a residenziale fino al 90% della Sul di nuova costruzione, siano sostituite dall'unica condizione costituita da cessione gratuita all'Amministrazione comunale del 10% della Sul residenziale da destinare in locazione convenzionata,
4. la sul massima ammissibile sia elevata a 11.000 mq o, in sub ordine, portata a 9.200 proponendo un ulteriore premio di 1.800 con gli incentivi e compensazioni;
5. sia introdotta la possibilità di riduzione od esonero del contributo di costruzione per gli interventi di edilizia sociale privata ai sensi del disegno di legge 27.07.2014

### **Alle dotazioni territoriali-attrezzature e spazi collettivi**

6. la rimodulazione delle dotazioni di aree pubbliche (verde e parcheggi), in riduzione rispetto alla proposta progettuale della scheda;
7. eliminare il comma 2 "almeno il 40% delle aree pubbliche deve essere reperito all'interno del comparto; la restante dotazione potrà essere reperita anche all'esterno dell'area di intervento con le modalità di cui all'art. 26.5 [Alternative al sistema prestazionale] lettera 2d.";
8. sia chiarito che l'area a verde della scheda di cui al comma 4. è indicativa quanto a localizzazione, che la posizione si definisca precisamente in sede di SIO;

### **Agli aspetti integrativi al sistema prestazionale-prestazione identità-edifici**

9. eliminare il vincolo di conservazione alla torre silos dell'edificio lato confine sud, in quanto tale classificazione rappresenta un forte elemento di criticità per i costi eccessivi di adeguamento sismico del fabbricato.

Si evidenzia che con riferimento alla Scheda progetto U.30 "Area di via San Silvestro - Sariaf 2", è stata presentata anche l'osservazione n. 29, registrata al prot. 44008 del 22.09.2014.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è respinta, in quanto l'attuale L.R. in materia di oneri non consente ai Comuni di poter applicare una riduzione degli stessi in caso di bonifiche ambientali.
- L'osservazione per quanto al punto 2) è accolta, la redazione del SIO sarà confinata al perimetro della sub area B.
- L'osservazione per quanto al punto 3) è respinta, in quanto non coerente con le altre schede progetto di attività dismesse o da dismettere del RUE, per le quali è stata applicata la norma di cui all'art. 10.4 del RUE "Attività dismesse". Tale norma concorre alla realizzazione degli obiettivi del PSC sulla qualità sociale, declinata all'art. 9 comma 2 delle norme, che di seguito si riporta per estratto: *"il PSC considera l'edilizia sociale pubblica e privata una dotazione complementare del sistema di spazi collettivi, necessaria per garantire la compresenza delle differenti popolazioni nel territorio"*.
- L'osservazione per quanto al punto 4) è accolta per quanto indicato in subordine, in caso di demolizione con ricostruzione la Sul massima ammessa è portata a 9.200 mq, elevabile di ulteriori 1.800 mq a condizione che i mq di Sul aggiuntiva previsti con incentivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 delle NdA [Compensazioni].
- L'osservazione per quanto al punto 5) è respinta, in quanto eventuali considerazioni sull'applicazione degli oneri sull'edilizia sociale saranno effettuate in relazione al contenuto delle leggi approvate.
- L'osservazione per quanto al punto 6) è respinta, la quantificazione delle attrezzature e spazi collettivi si pone in continuità e coerenza con le precedenti previsioni del PRG '96 della Scheda n. 25 "Area Sariaf".
- L'osservazione per quanto al punto 7) è respinta, in un'ottica complessiva di progettazione dell'ambito fisico "periferia nord", che sta evolvendo progressivamente verso il mix funzionale e verso maggiori destinazioni residenziali, è opportuno garantire nell'area di intervento una sufficiente concentrazione di aree pubbliche.
- L'osservazione per quanto al punto 8) è accolta, nella Scheda progetto controdedotta sarà specificato che la localizzazione dell'area a verde è puramente indicativa ed il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.

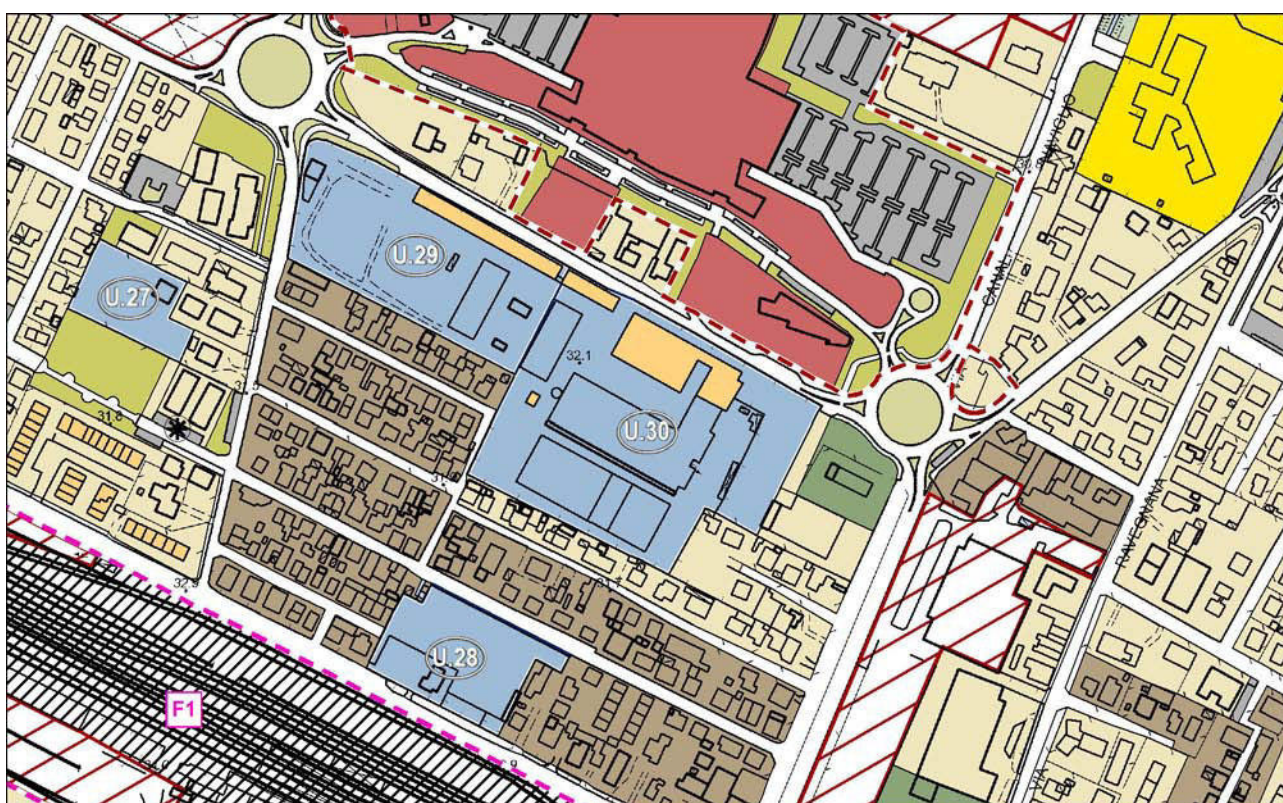
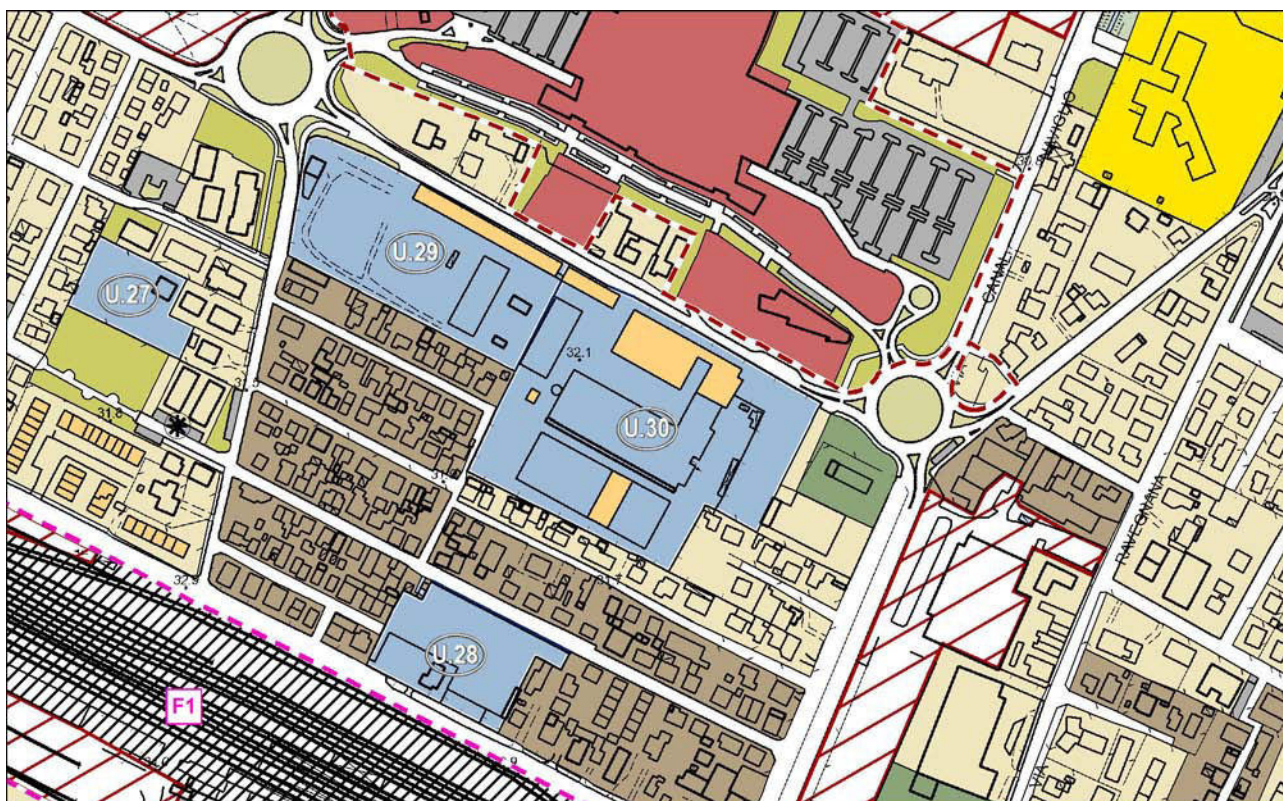
- L'osservazione per quanto al punto 9) è accolta, esaminate le giustificazioni allegate all'istanza si ritiene opportuno attribuire alla "torre-Sariaf" la classificazione di "Edificio di valore del moderno di matrice razionalista", finalizzata alla tutela e conservazione dell'edificio, consentendo in ogni caso la possibilità di valutarne l'eventuale demolizione in sede di progetto, sulla base di motivate esigenze legate alle problematiche sismiche dell'edificio o di altra natura.

L'accoglimento dell'osservazione per quanto al punto 9 comporta la modifica cartografica della Tavola 13.2 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico (AII. 1), eliminando la campitura dell'edificio significativo dell'architettura moderna dalla torre Sariaf.

L'accoglimento parziale dell'osservazione negli altri punti comporta la modifica della Scheda progetto in ambito urbano U.30 "Area di via San Sivestro - Sariaf 2", nei termini di cui all'elaborato allegato (AII. 2), si coglie l'occasione anche per rettificare nella sub area A la dicitura *"di valore culturale e testimoniale del moderno"* con *"significativo dell'architettura moderna"*, in coerenza con il testo normativo delle NdA.

In accoglimento dell'osservazione della Provincia di Ravenna (prot. URF 1167 del 27.01.2015), con riferimento alle verifiche di compatibilità ambientale e delle previsioni del RUE, si integra inoltre la parte testuale delle "Dotazioni territoriali - infrastrutture per l'urbanizzazione" con la seguente specifica: *"l'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area"*.







**Scheda progetto U.30 "Area di via San Silvestro - Sariaf 2"** 1/4

- (\*) Elementi progettuali invarianti  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via San Silvestro <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
Estensione dell'area	circa 26.600 mq (circa 5.600 mq sub area A e circa 21.000 mq sub area B)
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente con distinti titoli abilitativi, in particolare: (*) L'attuazione degli interventi entro la sub area B è subordinata al rispetto delle disposizioni riguardanti i siti da bonificare ai sensi del DLgs n. 152/2006 e s.m.i. In caso di mantenimento dei manufatti esistenti: (-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della sub area (A e B). In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti (Sub area B): (-) Progetto Unitario convenzionato previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO) di cui all'art. 31.2 [Modalità di attuazione] esteso all'intero perimetro della <b>scheda</b> .

**Sub area A**

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato]. (*) Il piano terra del fabbricato contraddistinto con la lettera "P" nella parte grafica della presente scheda e prospiciente la via San Silvestro è vincolato al mantenimento di funzioni di pubblica utilità.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) E' consentito l'ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impianstici unicamente all'interno del fabbricato esistente.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(-) L'organizzazione dei percorsi carrabili deve tenere conto delle eventuali preesistenze e dell'assetto funzionale-distributivo del contesto urbano esistente e di progetto; in particolare dovrà essere confermato il collegamento viario con la sub area B. L'assetto viario indicato nella parte grafica della presente scheda ha valore indicativo e di orientamento in relazione alla tipologia di intervento proposto.
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

**ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**

Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'intervento è subordinato al mantenimento dell'area destinata a parcheggio di uso pubblico indicata nella parte grafica della presente scheda; fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore e la possibilità, per eventuali quote eccedenti, di ricorrere alle "alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5, tale area concorre all'assolvimento delle prestazioni riguardanti i "parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico)" di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza]. (*) L'accesso al comparto deve avvenire dal passo carrabile esistente sulla via San Silvestro.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) Gli interventi sull'immobile indicato nella parte grafica della scheda come edificio <b>di valore culturale e testimoniale del moderno</b> devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].

Sub area B

DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	<p>(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato], con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la funzione residenziale di cui alla lettera A è consentita fino al limite del 60% della Sul esistente.</li> </ul> <p>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</p> <p>(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato], con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la funzione residenziale di cui alla lettera A è consentita fino al limite del 90% della Sul realizzata. In questo caso il privato, per le finalità di cui all'art. 9 p.to 2 delle Norme di Attuazione del PSC [Le quattro qualità - La qualità sociale], deve assolvere ad una delle seguenti ulteriori prestazioni:</li> <li>- il 10% della Sul deve essere messo a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale che indica l'affittuario;</li> <li>- l'8% della Sul agibile, da individuare al piano terra, può essere ceduta gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali; in alternativa possono essere ceduti al Comune per le medesime attività, immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dal Consiglio Comunale.</li> </ul>
------------------	---

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	<p>In caso di mantenimento dei manufatti esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(-) E' consentito l'ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impianstistici unicamente all'interno dei fabbricati esistenti.</li> <li>(-) E' consentito l'ampliamento fino al 5% della Sul esistente all'esterno dei fabbricati esistenti a condizione che si attuino interventi di riqualificazione ambientale sugli stessi (es. coperture).</li> </ul> <p>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</p> <p>(*) La Sul massima ammessa è pari a <b>7.500</b> mq.</p>
----------------------	---

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	<p>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(-) La Sul massima ammessa può essere aumentata di ulteriori <b>4.700</b> mq a nel rispetto delle seguenti condizioni:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni];</li> <li>- sia redatta la valutazione tecnica della sicurezza ai sensi delle Norme Tecniche vigenti con riferimento agli Stati Limite Ultimi dell'edificio esistente prospiciente la via San Silvestro. Qualora la suddetta verifica tecnica evidenzi un livello di sicurezza inferiore al 60% della sicurezza richiesta per un edificio nuovo delle medesime caratteristiche, dovranno essere eseguiti gli interventi strutturali di miglioramento sismico necessari per il raggiungimento di almeno tale valore minimo. Tali interventi visto il valore <b>culturale-testimoniale-del-moderno</b> dell'edificio non dovranno richiedere l'esecuzione di opere invasive o che possano alterare in modo evidente la conformazione architettonica.</li> </ul> </li> </ul>
--	---

DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>(-) L'organizzazione dei percorsi carrabili di distribuzione interna del comparto deve tenere conto delle eventuali preesistenze e dell'assetto funzionale-distributivo del contesto urbano esistente e di progetto; in particolare dovrà essere mantenuto/realizzato il collegamento viario con la sub area A e i collegamenti viari con la via Raffaello e con la viabilità interna della scheda progetto U29_ "Area Sariaf 1". L'assetto viario indicato nella parte grafica della presente scheda ha valore indicativo e di orientamento in relazione alla tipologia di intervento proposto.</li> <li>(*) L'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione dei collegamenti ciclopedonali indicati nella parte grafica della presente scheda quali parti del nuovo sistema di connessione ciclopedonale nord-sud (dalla stazione ferroviaria alla via San Silvestro); il progetto architettonico definirà le precise caratteristiche di tali collegamenti.</li> </ul>
Attrezzature e spazi collettivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>(*) L'attuazione degli interventi eccedenti la straordinaria manutenzione e cambi d'uso è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi) nella misura di:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- funzioni A (funzioni residenziali)..... 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Sul</li> <li>- funzioni b1, b2, b3, E..... 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Sul</li> <li>- funzioni b4..... 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Sul</li> </ul> </li> <li>(-) Almeno il 40% delle aree pubbliche deve essere reperito all'interno del comparto; la restante dotazione potrà essere reperita anche all'esterno dell'area di intervento con le modalità di cui all'art. 26.5 [Alternative al sistema prestazionale] lettera 2d.</li> <li>(-) Il parcheggio pubblico dovrà essere localizzato, come indicato nella parte grafica della presente scheda, in prosecuzione dell'area a parcheggio di uso pubblico esistente entro la sub area A; il progetto architettonico definirà la precisa conformazione e localizzazione.</li> <li>(-) L'area a verde pubblico dovrà essere localizzata come indicato nella parte grafica della presente scheda e dovrà essere attrezzata a parco pubblico.</li> </ul>
Dotazioni ecologiche ambientali	

## Scheda progetto U.30 "Area di via San Silvestro - Sariaf 2"

3/4

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. G.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Prestazione sicurezza	<p><b>Mobilità</b>                  (*) L'accesso al comparto dalla via San Silvestro deve avvenire dai passi carrabili esistenti.</p>
Prestazione sostenibilità	<p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</i>  <b>Energia</b>                  (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>
Prestazione identità	<p><b>Edifici</b>                  (-) Gli interventi sugli immobili indicati nella parte grafica della presente scheda come edifici <del>di valore culturale e testimoniale del moderno</del> devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].                  (-) L'attuazione della scheda è subordinata alla conservazione e alla verifica di stabilità/messa in sicurezza della torre piezometrica indicata nella parte grafica della presente scheda.  <i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</i>                  (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno prevedere al massimo quattro piani fuori terra e avere un'altezza massima pari a 13 m.                  (*) L'altezza utile (Hu) del piano terra dovrà essere pari ad almeno 3 m.                  (-) Gli interventi di nuova costruzione, posti in una prospettiva visuale che contraddistingue uno degli accessi principali alla città, dovranno essere realizzati seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, nel titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p>



Scala 1:2000



**Legenda**

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Perimetro della scheda                                |  | Passaggio ciclopedonale di progetto       |
|  | Divisione della scheda in sub aree (A - B)            |  | Passaggio ciclopedonale esistente         |
|  | Verde pubblico da cedere attrezzato                   |  | Funzioni di pubblica utilità da mantenere |
|  | Localizzazione parcheggi pubblici (indicativa)        |  | Torre piezometrica                        |
|  | Parcheggi privati di uso pubblico/verde               |  | Accesso carrabile da via San Silvestro    |
|  | Edificio di valore culturale testimoniale del moderno |   |   |
|  | Manufatti incongrui da demolire                       |   |   |
|  | Percorsi carrabili di distribuzione (indicativi)      |   |   |



<b>Scheda progetto U.30 "Area di via San Silvestro - Sariaf 2"</b>	1/4
--	-----

(\*) Elementi progettuali invariati  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via San Silvestro <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 26.600 mq (circa 5.600 mq sub area A e circa 21.000 mq sub area B)
<b>Riferimento disciplina NdA</b>	(*) Art. 11.2 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto</i> ]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [ <i>Ambito residenziale misto consolidato</i> ].

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente con distinti titoli abilitativi, in particolare: (*) L'attuazione degli interventi entro la sub area B è subordinata al rispetto delle disposizioni riguardanti i siti da bonificare ai sensi del DLgs n. 152/2006 e s.m.i. <i>In caso di mantenimento dei manufatti esistenti:</i> (-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della sub area (A e B). <i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti (Sub area B):</i> (-) Progetto Unitario convenzionato previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO) di cui all'art. 31.2 [ <i>Modalità di attuazione</i> ] esteso all'intero perimetro della <b>sub area B</b> .

**Sub area A**

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [ <i>Usi del territorio - Destinazioni d'uso</i> ] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [ <i>Ambito residenziale misto consolidato</i> ]. (*) Il piano terra del fabbricato contraddistinto con la lettera "P" nella parte grafica della presente scheda e prospiciente la via San Silvestro è vincolato al mantenimento di funzioni di pubblica utilità.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) E' consentito l'ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impianstistici unicamente all'interno del fabbricato esistente.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [ <i>Incentivi</i> ] e all'art. 30 [ <i>Compensazioni</i> ].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	(-) L'organizzazione dei percorsi carrabili deve tenere conto delle eventuali preesistenze e dell'assetto funzionale-distributivo del contesto urbano esistente e di progetto; in particolare dovrà essere confermato il collegamento viario con la sub area B. L'assetto viario indicato nella parte grafica della presente scheda ha valore indicativo e di orientamento in relazione alla tipologia di intervento proposto. (*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [ <i>Obiettivi di qualità</i> ] E DI CUI ALLA PARTE II [ <i>Sostenibilità degli insediamenti</i> ] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (*) L'intervento è subordinato al mantenimento dell'area destinata a parcheggio di uso pubblico indicata nella parte grafica della presente scheda; fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore e la possibilità, per eventuali quote eccedenti, di ricorrere alle "alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5, tale area concorre all'assolvimento delle prestazioni riguardanti i "parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico)" di cui all'art. 26.2 [ <i>Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza</i> ]. (*) L'accesso al comparto deve avvenire dal passo carrabile esistente sulla via San Silvestro.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) Gli interventi sull'immobile indicato nella parte grafica della scheda come edificio <b>significativo dell'architettura moderna</b> devono seguire le regole di cui all'art. 6 [ <i>Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico</i> ].



Sub area B

DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	<p>(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato], con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la funzione residenziale di cui alla lettera A è consentita fino al limite del 60% della Sul esistente.</li> </ul> <p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</i></p> <p>(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato], con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la funzione residenziale di cui alla lettera A è consentita fino al limite del 90% della Sul realizzata. In questo caso il privato, per le finalità di cui all'art. 9 p.to 2 delle Norme di Attuazione del PSC [Le quattro qualità - La qualità sociale], deve assolvere ad una delle seguenti ulteriori prestazioni:</li> <li>- il 10% della Sul deve essere messo a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale che indica l'affittuario;</li> <li>- l'8% della Sul agibile, da individuare al piano terra, può essere ceduta gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali; in alternativa possono essere ceduti al Comune per le medesime attività, immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dal Consiglio Comunale.</li> </ul>
------------------	--

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	<p><i>In caso di mantenimento dei manufatti esistenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(-) E' consentito l'ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impianstici unicamente all'interno dei fabbricati esistenti.</li> <li>(-) E' consentito l'ampliamento fino al 5% della Sul esistente all'esterno dei fabbricati esistenti a condizione che si attuino interventi di riqualificazione ambientale sugli stessi (es. coperture).</li> </ul> <p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(*) La Sul massima ammessa è pari a <b>9.200 mq.</b></li> </ul>
----------------------	---

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	<p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(-) La Sul massima ammessa può essere aumentata di ulteriori <b>1.800 mq</b> a nel rispetto delle seguenti condizioni:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni];</li> <li>- sia redatta la valutazione tecnica della sicurezza ai sensi delle Norme Tecniche vigenti con riferimento agli Stati Limite Ultime dell'edificio esistente prospiciente la via San Silvestro. Qualora la suddetta verifica tecnica evidenzi un livello di sicurezza inferiore al 60% della sicurezza richiesta per un edificio nuovo delle medesime caratteristiche, dovranno essere eseguiti gli interventi strutturali di miglioramento sismico necessari per il raggiungimento di almeno tale valore minimo. Tali interventi visto il valore <b>significativo dell'architettura moderna</b> dell'edificio non dovranno richiedere l'esecuzione di opere invasive o che possano alterarne in modo evidente la conformazione architettonica.</li> </ul> </li> </ul>
--	--

DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>(-) L'organizzazione dei percorsi carrabili di distribuzione interna del comparto deve tenere conto delle eventuali preesistenze e dell'assetto funzionale-distributivo del contesto urbano esistente e di progetto; in particolare dovrà essere mantenuto/realizzato il collegamento viario con la sub area A e i collegamenti viari con la via Raffaello e con la viabilità interna della scheda progetto U29_ "Area Sariaf 1". L'assetto viario indicato nella parte grafica della presente scheda ha valore indicativo e di orientamento in relazione alla tipologia di intervento proposto.</li> <li>(*) L'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione dei collegamenti ciclopedonali indicati nella parte grafica della presente scheda quali parti del nuovo sistema di connessione ciclopedonale nord-sud (dalla stazione ferroviaria alla via San Silvestro); il progetto architettonico definirà le precise caratteristiche di tali collegamenti.</li> <li>(*) <b>L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.</b></li> </ul>
Attrezzature e spazi collettivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>(*) L'attuazione degli interventi eccedenti la straordinaria manutenzione e cambi d'uso è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi) nella misura di:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- funzioni A (funzioni residenziali)..... 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Sul</li> <li>- funzioni b1, b2, b3, E..... 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Sul</li> <li>- funzioni b4..... 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Sul</li> </ul> </li> <li>(-) Almeno il 40% delle aree pubbliche deve essere reperito all'interno del comparto; la restante dotazione potrà essere reperita anche all'esterno dell'area di intervento con le modalità di cui all'art. 26.5 [Alternative al sistema prestazionale] lettera 2d.</li> <li>(-) Il parcheggio pubblico dovrà essere localizzato, come indicato nella parte grafica della presente scheda, in prosecuzione dell'area a parcheggio di uso pubblico esistente entro la sub area A; il progetto architettonico definirà la precisa conformazione e localizzazione.</li> <li>(-) L'area a verde pubblico dovrà essere localizzata come indicato nella parte grafica della presente scheda e dovrà essere attrezzata a parco pubblico. <b>Fermo restando la consistenza di tale area, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.</b></li> </ul>
Dotazioni ecologiche ambientali	



## Scheda progetto U.30 "Area di via San Silvestro - Sariaf 2"

3/4

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Prestazione sicurezza	<p><b>Mobilità</b></p> <p>(*) L'accesso al comparto dalla via San Silvestro deve avvenire dai passi carrabili esistenti.</p>
Prestazione sostenibilità	<p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</i></p> <p><b>Energia</b></p> <p>(-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>
Prestazione identità	<p><b>Edifici</b></p> <p>(-) Gli interventi sugli immobili indicati nella parte grafica della presente scheda come edifici di valore <b>significativo dell'architettura moderna</b> devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]. Per l'edificio "torre-Sariaf", identificato con apposita simbologia nella parte grafica della presente scheda, l'attribuzione di "Edificio del moderno di matrice razionalista" ha carattere presuntivo, il progetto stesso ne definirà le effettive modalità di intervento.</p> <p>(-) L'attuazione della scheda è subordinata alla conservazione e alla verifica di stabilità/messa in sicurezza della torre piezometrica indicata nella parte grafica della presente scheda.</p> <p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</i></p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno prevedere al massimo quattro piani fuori terra e avere un'altezza massima pari a 13 m.</p> <p>(*) L'altezza utile (Hu) del piano terra dovrà essere pari ad almeno 3 m.</p> <p>(-) Gli interventi di nuova costruzione, posti in una prospettiva visuale che contraddistingue uno degli accessi principali alla città, dovranno essere realizzati seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, nel titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p>

Scala 1:2000



**Legenda**

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Perimetro della scheda                                      |  | Percorsi carrabili di distribuzione (indicativi) |
|  | Divisione della scheda in sub aree (A - B)                  |  | Passaggio ciclopedonale di progetto              |
|  | Verde pubblico da cedere attrezzato                         |  | Passaggio ciclopedonale esistente                |
|  | Localizzazione parcheggi pubblici (indicativa)              |  | Funzioni di pubblica utilità da mantenere        |
|  | Parcheggi privati di uso pubblico/verde                     |  | Torre piezometrica                               |
|  | Edificio significativo dell'architettura moderna            |  | Accesso carrabile da via San Silvestro           |
|  | Manufatti incongrui da demolire                             |   |  |
|  | "Torre-Sariaf" edificio del moderno di matrice razionalista |   |  |





RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**67**

Prot. gen. n. 0045229

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Maurizio Ravaioli - Presidente della Cooperativa Agricola di S. Biagio

**Residente a:** Faenza, via Bianzarda di San Biagio n. 15-17

**AP** A Accolta  
AP Accolta parzialmente  
NP Non pertinente  
CN Contrasto normativo  
R Respinta

**Area oggetto di osservazione:**

via Bianzarda di San Biagio n. 15-17

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda R.44

Tav. P.3 "Progetto" - Tavola 14.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di Presidente della Cooperativa Agricola di S. Biagio Società Cooperativa Agricola proprietaria degli immobili siti in via Bianzarda di San Biagio e censiti al NCU al Fg. 231 Mapp.le 3, con riferimento alle prescrizioni della scheda R44 chiede di modificare i seguenti aspetti:
  - 1) alla voce "Capacità insediativa" la eliminazione del limite di edificabilità;
  - 2) alla voce "Aspetti integrativi al sistema prestazionale di cui al titolo VII delle norme di attuazione [Obiettivi di qualità] e di cui alla parte II [Sostenibilità degli insediamenti] dell'elaborato Tav. C.2 del RUE "Attività edilizia e procedimenti-identità-edifici", il mantenimento della limitazione di altezza massima a 8 m solo per le funzioni abitative comprese nella lettera D, per quelle residenziali di cui alla lettera A e per quelle ricettive di cui alla lettera E dell'art. 3.1. delle NdA del RUE lasciando per le altre funzioni ammesse la possibilità di proporre l'altezza in relazione a esigenze connesse allo svolgimento delle funzioni agricole.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta in quanto compatibile con gli indirizzi generali del RUE, fermo restando che dovrà comunque sempre garantita una distanza minima dai confini di proprietà di 10 m.
- L'osservazione per quanto al punto 2) è accolta parzialmente, in quanto si ritiene condivisibile consentire rispetto all'attività della Cooperativa altezze superiori riconoscendo la possibilità di elevare l'altezza massima ammessa fino a un massimo di 10 m ma esclusivamente per il ricovero dei mezzi agricoli per motivate esigenze legate all'attività. L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto in ambito rurale R.44 "Area di via Bianzarda di S. Biagio", quanto a "Capacità insediativa", "Aspetti integrativi al sistema prestazionale di cui al titolo VII delle Norme di Attuazione [Obiettivi di qualità] e di cui alla parte II [Sostenibilità degli insediamenti] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti", nei termini di cui all'elaborato allegato (All. 1).



<b>Scheda progetto R.44 "Area di via Bianzarda di S. Biagio"</b>	1/3
--	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Bianzarda di S. Biagio <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 14.3</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 11.500 mq
<b>Riferimento disciplina Nda</b>	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a schede progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale. (-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 200 mq di Sul. (*) Funzioni ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E, limitatamente al soggiorno temporaneo per lavoratori stagionali legati all'attività e fino ad un massimo di 200 mq di Sul.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa, <del>da localizzarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda,</del> è pari a 2.300 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

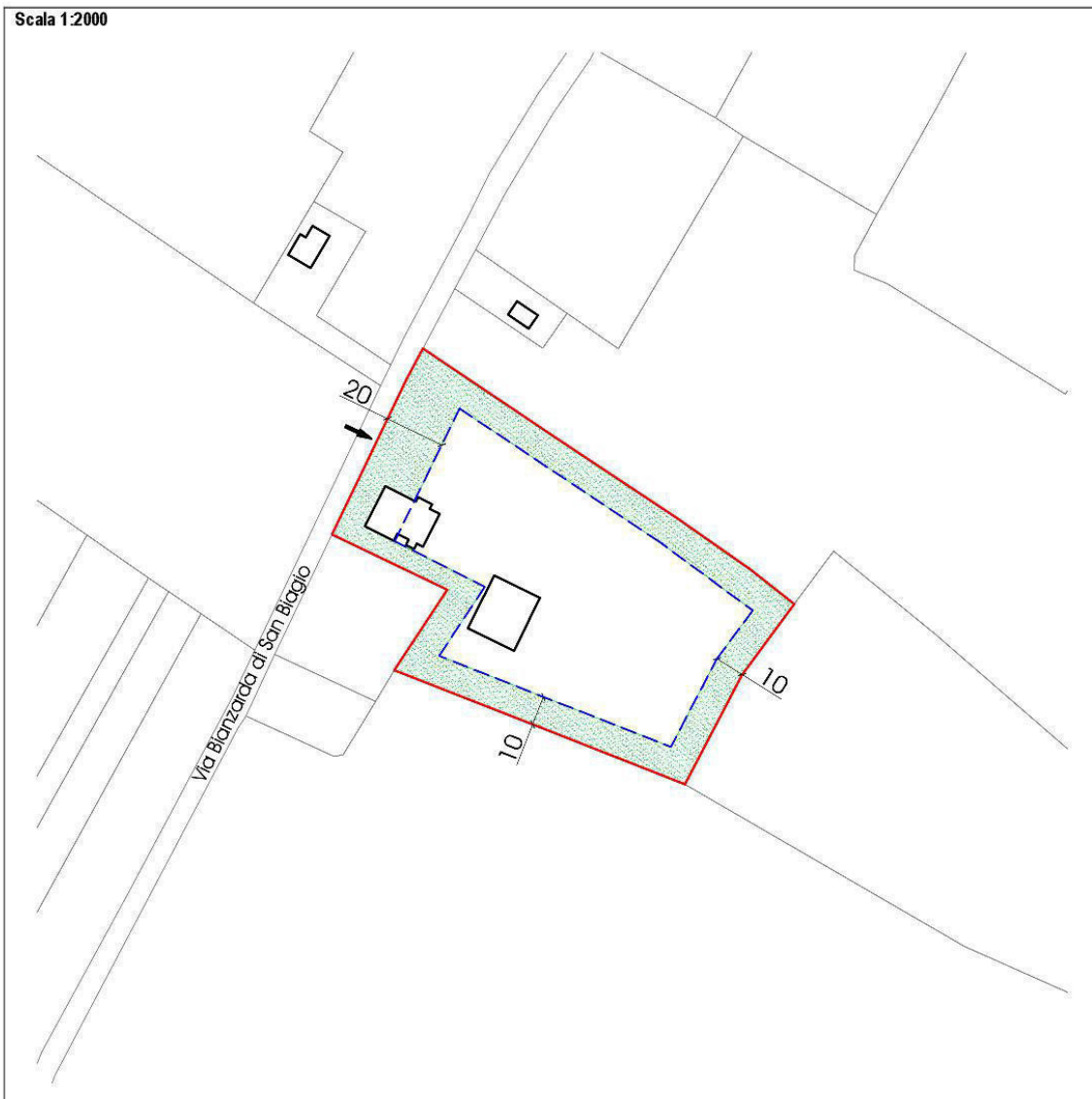
DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
---	--

<b>Prestazione sicurezza</b>	<p><b>Mobilità</b></p> <p>(-) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dai passi carrabili esistenti su via Bianzarda di S. Biagio.</p> <p>(*) In caso di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione l'intervento è subordinato alla contestuale verifica degli assetti viari esistenti ed al loro eventuale adeguamento strutturale e dimensionale in relazione alle attività svolte nell'area della scheda; qualora non fosse concretamente realizzabile tale adeguamento, l'intervento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione in cui l'attuatore prende in carico la manutenzione dell'intera via Bianzarda di S. Biagio (con particolare riferimento, a titolo di esempio, alla manutenzione dei fossi stradali, delle banchine, della segnaletica e del piano stradale).</p> <p><b>Sismica</b></p> <p>(*) Per la fase attuativa devono essere rispettate le condizioni stabilite dal parere espresso dalla Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 439 del 29.09.2010 ai sensi della LR 19/2008, relative alla variante al PRG n. 41 approvata con atto C.C. n. 243 del 25.10.2010.</p> <p>(*) In caso di interventi di nuova costruzione, nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica).</p>
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<p><b>Verde</b></p> <p>(-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento delle fasce attrezzate a verde alberato con le tecniche della forestazione, di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tali fasce, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.</p>

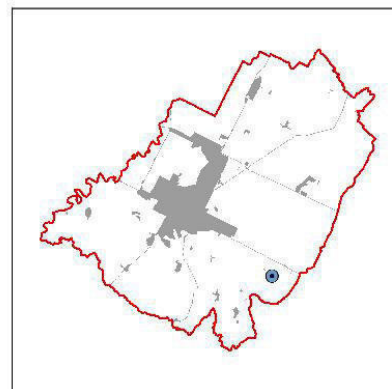
<b>Prestazione identità</b>	<p><b>Edifici</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, esclusi i volumi tecnici, è pari a 8 m.</li><li>(*) Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione, consentiti unicamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale, sono subordinati al rispetto delle tipologie costruttive locali.</li><li>(*) Gli interventi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [<i>Bioedilizia e qualità ambientale</i>] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</li></ul> <p><b>Rumore</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>(-) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico.</li></ul>
-----------------------------	---

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Limite di edificabilità
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Accesso carrabile da via Bianzarda di San Biagio

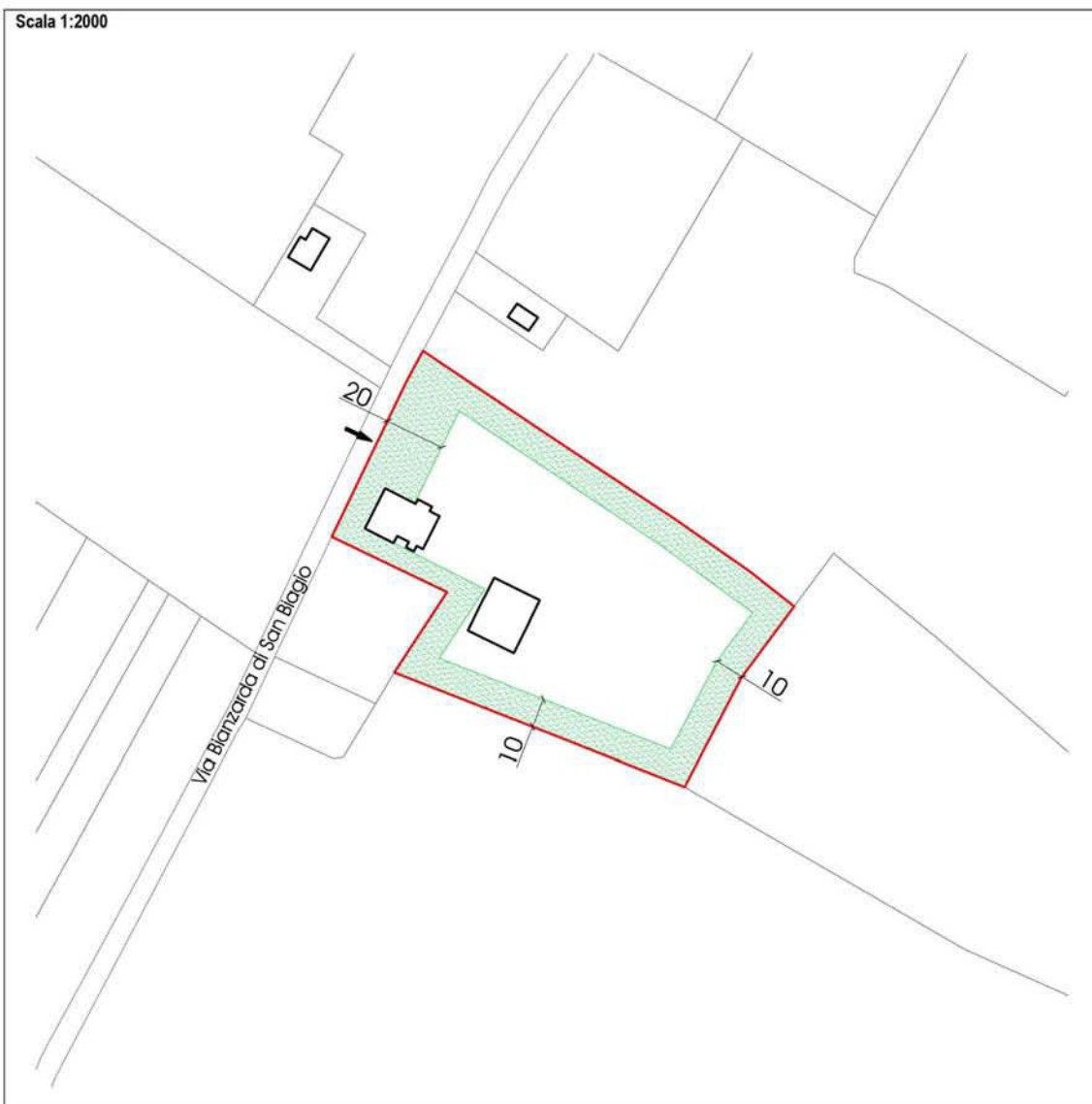







Scheda progetto R.44 "Area di via Bianzarda di S. Biagio"		1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Bianzarda di S. Biagio	Tavola RUE: (P3)_Tavola 14.3
Estensione dell'area	circa 11.500 mq	
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a schede progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale. (-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 200 mq di Sul. (*) Funzioni ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E, limitatamente al soggiorno temporaneo per lavoratori stagionali legati all'attività e fino ad un massimo di 200 mq di Sul.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 2.300 mq.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dai passi carrabili esistenti su via Bianzarda di S. Biagio. (*) In caso di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione l'intervento è subordinato alla contestuale verifica degli assetti viari esistenti ed al loro eventuale adeguamento strutturale e dimensionale in relazione alle attività svolte nell'area della scheda; qualora non fosse concretamente realizzabile tale adeguamento, l'intervento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione in cui l'attuatore prende in carico la manutenzione dell'intera via Bianzarda di S. Biagio (con particolare riferimento, a titolo di esempio, alla manutenzione dei fossi stradali, delle banchine, della segnaletica e del piano stradale). <b>Sismica</b> (*) Per la fase attuativa devono essere rispettate le condizioni stabilite dal parere espresso dalla Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 439 del 29.09.2010 ai sensi della LR 19/2008, relative alla variante al PRG n. 41 approvata con atto C.C. n. 243 del 25.10.2010. (*) In caso di interventi di nuova costruzione, nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica).	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento delle fasce attrezzate a verde alberato con le tecniche della forestazione, di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tali fasce, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. <b>La localizzazione di tale fascia da attrezzare a verde alberato potrà essere collocata anche esternamente al perimetro della scheda, in aree della</b>	

	<p>medesima proprietà, fermo restandone la consistenza.</p>
<b>Prestazione identità</b>	<p><b>Edifici</b></p> <p>(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, esclusi i volumi tecnici, è pari a 8 m, con la possibilità da valutarsi in sede di progetto, di elevare tale altezza massima fino a 10 m a fronte di motivate esigenze legate all'attività esclusivamente per il ricovero dei mezzi agricoli.</p> <p>(*) La distanza minima della nuova edificazione dai confini di proprietà è di 10 m.</p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione, consentiti unicamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale, sono subordinati al rispetto delle tipologie costruttive locali.</p> <p>(*) Gli interventi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p> <p><b>Rumore</b></p> <p>(-) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico.</p>

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Accesso carrabile da via Bianzarda di San Biagio

