

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. 3

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



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.

68

Prot. gen. n. 0045229

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Organizzazioni Professionali Agricole

Residente a: -

AP A Accolta
AP Accolta parzialmente
NP Non pertinente
R Respinta

Area oggetto di osservazione:

Generale

Riferimento RUE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" – Titolo IV

Sintesi dell'osservazione

- Le Organizzazioni Professionali Agricole, con particolare riferimento alle "Norme di Attuazione", Titolo IV – "Disciplina del territorio rurale", pongono le seguenti osservazioni suddivise in venti punti di seguito sintetizzati:
 - 1) chiedono di precisare i contenuti dell'obiettivo di RUE di "conservare l'identità dei poderi";
 - 2) per lo sviluppo e la modernizzazione delle attività agricole occorre dotarsi di strutture funzionali ed economiche spesso incompatibili con il riuso degli edifici esistenti, pertanto le Organizzazioni Professionali Agricole ritengono fortemente limitativo il "divieto di utilizzare nuove aree per costruire edifici";
 - 3) chiedono di esplicitare la verbale disponibilità dell'Amministrazione di consentire la costruzione di edifici "leggeri" ed economicamente sostenibili. Le Organizzazioni Professionali Agricole chiedono inoltre di partecipare alla stesura del documento guida della CQAP sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per gli interventi in territorio rurale;
 - 4) chiedono riscontro in merito alla richiesta di installare tendo-strutture;
 - 5) non concordano sull'articolato di RUE che prescrive per il riuso dei pro servizi di valore (fienili) la conservazione delle strutture originarie senza possibilità di demolizione e ricostruzione;
 - 6) chiedono che venga esteso anche per gli edifici di valore tipologico la possibilità di demolizione e fedele ricostruzione;
 - 7) chiedono di chiarire che la demolizione e ricostruzione sono sempre consentite anche per gli edifici "ordinari" con la possibilità di modifica di sagoma e ubicazione ed incentivate con premialità volumetrica in caso di nuove prestazioni eccedenti le norme sovraordinate;
 - 8) chiedono che le logge all'interno delle sagome degli edifici siano consentite e non valutate e chiedono che sia consentito l'utilizzo di elementi di finitura, con particolare riferimento agli infissi e oscuranti, di nuova generazione ed elevate prestazioni;
 - 9) non concordano sul divieto di realizzare serre solari in ampliamento agli edifici di valore tipologico ed, in generale, ritengono eccessiva la tutela operata dal RUE su questi edifici;
 - 10) così come ritengono eccessiva la tutela operata dal RUE sugli elementi originari delle corti;
 - 11) chiedono di chiarire cosa significa in termini pratici la "verifica di dotazione minima di servizi e infrastrutture" quale condizione essenziale di fattibilità degli interventi e occorre circostanziare quali sono le formalità necessarie per i "Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola";
 - 12) chiedono di chiarire che fra i soggetti legittimati all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente siano compresi i familiari degli agricoltori anche se non impiegati o addetti direttamente alla gestione agricola dell'azienda;
 - 13) chiedono che le esigenze abitative temporanee per i lavoratori stagionali siano consentite anche negli edifici di nuova realizzazione;
 - 14) chiedono di chiarire il sistema di trasferimento e recupero di volume per gli edifici incongrui da demolire;
 - 15) non concordano sul divieto di realizzare nuovi edifici abitativi rurali entro gli ambiti agricoli periurbani;
 - 16) chiedono di consentire senza eccessive limitazioni o compensazioni gli adeguamenti abitativi degli edifici posti

- entro gli agglomerati residenziali in territorio rurale;
- 17) esprimono perplessità e timori relativamente alle aree sottoposte alla tutela del “Paesaggio della bonifica medioevale”;
 - 18) chiedono che sia eliminato il divieto di ricollocare fuori dalle fasce di rispetto stradale gli edifici di valore tipologico, anche con interventi di demolizione con ricostruzione;
 - 19) chiedono di adeguare l'impianto normativo affinché si possa avere un'immediata percezione dei limiti, obblighi e adempimenti al fine di limitare l'incertezza del diritto per il cittadino e il potere discrezionale dell'amministrazione;
 - 20) chiedono di chiarire gli aspetti normativi sull'effettiva possibilità di nuova costruzione di servizi agricoli senza obbligo di recupero dei servizi preesistenti.
- L'osservazione è corredata dallo stralcio delle NdA del RUE attinenti al Titolo IV contenenti le modifiche/integrazioni proposte.

Controdeduzione

- L'osservazione al RUE inoltrata dalle Organizzazioni Professionali Agricole, nella sua parte sostanziale, è in gran parte condivisibile in quanto già lo stesso RUE adottato si pone l'obiettivo, in continuità con il PRG vigente, di considerare l'attività agricola come il fattore trainante decisivo dell'intera economia faentina.
L'attività agricola, come avvenuto e documentato in questi anni, quando esplica effetti di vero sviluppo del territorio, va promossa e seguita nelle sue evoluzioni attraverso un monitoraggio continuo che non si ferma certamente con l'approvazione di uno strumento urbanistico, pur importante, quale il RUE.
Questa premessa, che imprime e chiarisce circa le volontà dell'Amministrazione, va associata ad altre considerazioni che sono implicite nella conformazione del nostro paesaggio rurale e che traggono spunto da un esame ravvicinato percorrendo la ragnatela di strade di pianura e collinari.
La campagna faentina, fin dai primi anni '80, grazie a generazioni di agricoltori, attenti alla produzione e al paesaggio, si è evoluta in modo equilibrato, tanto da essere considerata, rispetto a realtà vicine, un esempio di corretta trasformazione, specie nella difficile e aggredibile situazione collinare.
E' evidente che la pianificazione faentina in collina ha promosso il potenziamento dei centri rurali esistenti, ha diffuso in modo armonizzato laghetti per irrigazione, ha conservato elementi di naturalità che non confliggono con le colture specialistiche (sempre ammesse), ha accorpato e non sparso le nuove costruzioni, ha favorito un equilibrio fra le esigenze della produzione agricola e i più generali interventi di salvaguardia del paesaggio; il tutto in un'ottica di un complesso temperamento che ha portato a risolvere, in modo concertato e in relazione allo specifico luogo, le più svariate necessità.
La difficoltà di standardizzare gli interventi nelle zone agricole emerge anche dalle articolate e complesse valutazioni sui singoli progetti da parte della commissione per la qualità ambientale e il paesaggio (CQAP).
Infatti il valore economico e attrattivo del territorio rurale e dei suoi poderi, come emerge dall'esame comparativo di altre realtà, risiede in questo sottile equilibrio.
Fra l'altro la città di Faenza, dopo gli interventi collinari degli anni '60, ha deciso di impedire (potendo anche fare l'esatto contrario) normativamente la facile diffusione di edilizia rurale che oggi però viene unanimemente additata quale fattore negativo di sviluppo per i Comuni che hanno seguito quel modello.
La discussione puntuale dei venti temi elencati dalle quattro Organizzazioni consente di chiarire meglio gli aspetti sopra delineati e di fatto costituisce la risposta coerente allo stralcio delle NdA osservate (allegate a titolo di esempio).
- 1) Si chiarisce che il termine “conservare l'identità dei poderi” non ha un contenuto normativo e quindi non può dare adito ad alcuna interpretazione. Conservare l'identità dei poderi significa, a livello di principio, valorizzare sommamente l'attività agricola salvaguardando i poderi da fenomeni urbanizzativi finalizzati al consumo del suolo. Il suolo agricolo, da finalizzare alle coltivazioni, va tutelato e salvaguardato anche per fare in modo che le aziende abbiano dimensioni congrue, disincentivando frazionamenti eccessivi, vendite di piccoli appezzamenti a non

agricoltori, diffusione di piccoli manufatti edilizi, in un'ottica di visione dei problemi agricoli nel lungo periodo. In sostanza evitare di sciupare e consumare in modo improprio il prezioso suolo agricolo.

In questo senso la proposta degli agricoltori di accorpate agli edifici non più funzionali all'attività agricola aree rurali di qualunque dimensione significa, di fatto, sottrarre terreno alle più importanti attività produttive finalizzate alla coltivazione è quindi non condivisibile nell'ottica di conservare la prioritaria finalità agricola del nostro territorio. Come pure non è coerente con un equilibrato assetto del territorio la richiesta di eliminare il limite massimo di superficie abitabile quale massimo per ogni nucleo rurale.

- 2) E' evidente che per aziende di particolari dimensioni o per altre situazioni documentate, può non essere sufficiente il riuso di edifici esistenti a servizi; in questi casi nel rispetto di indici e regole attribuiti a ciascun Ambito della zona agricola sarà possibile realizzare nuovi servizi nelle adiacenze del centro rurale. A tal proposito si evidenzia che con osservazione d'ufficio (rif. osservazione n. 71 prot. 45243 del 29.09.2014) è stato introdotto un nuovo incentivo per gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola che porta la potenzialità complessiva alla stessa quota del PRG '96 ed è pari ad ulteriori 5 mq. di Sul per ettaro (per i primi 5 ettari) in aggiunta all'indice base di 60 mq/ha. Per la modifica normativa si rimanda alla lettura integrale del parere di controdeduzione all'osservazione d'ufficio n. 71 (prot. 45243 del 29.09.2014), punto 34 (P2).

- 3) Il RUE affronta all'art.12.2 il delicato tema dell'ambito di variabilità delle norme riguardo alle caratteristiche di intervento, attribuendo alla CQAP l'onere di disciplinarne l'attuazione alla luce anche di esempi concreti nel rispetto degli indirizzi del RUE.

Quanto richiesto dalle Organizzazioni di consentire la costruzione di edifici "leggeri" ed economicamente sostenibili è certamente valutabile nell'ambito di un progetto architettonico che renda congruente l'uso di materiali leggeri, le loro forme, la puntuale ubicazione e il rapporto con l'edilizia esistente. In pratica sarà la qualità del progetto e il suo approfondimento a orientarne la fattibilità e a tal fine la CQAP potrà per formulare indirizzi (concertati con la Soprintendenza) avvalersi di casi concreti al fine di discutere in modo realistico e non teorico. Le modalità di formulazione di indirizzi attiene, come stabilito dalla legge Regionale, esclusivamente nelle competenze della CQAP; tale documento per essere efficace deve poi essere approvato dalla Giunta Comunale.

La Provincia di Ravenna in riferimento all'osservazione della Soprintendenza è intervenuta su questo delicatissimo tema e pertanto le considerazioni si rimandano alla risposta organica alla Provincia con riferimento al rilievo 2.9.1 che di seguito si riporta.

Stralcio del rilievo (2.9.1)

"(...) per quanto riguarda il territorio rurale devono essere scoraggiati: (...) le opere che si manifestano come risultato di un assemblaggio di elementi tipici della produzione industriale (pannellature, piastre, prefabbricati con tamponamenti in materiali plastici, ecc..) senza idonee articolazioni attinenti alla tradizione che consentano di armonizzare le trasformazioni con il contesto circostante."

- 4) Le Organizzazioni chiedono di installare nel territorio agricolo "tendo-strutture", probabilmente intendendo soluzioni prefabbricate di varie forme coperte in plastica. Per tali strutture, si richiama quanto già evidenziato al punto 3) che ha come obiettivo quello di garantire la compatibilità paesaggistica con soluzioni che propongono l'utilizzo di materiali diversi in un'ottica di coerenza e attenzione al territorio inteso nella sua accezione di bene comune.
- 5) Le Organizzazioni chiedono di inserire la funzione residenziale nei tradizionali fienili di valore consentendone la demolizione e ricostruzione. E' necessario premettere che fino ad ora la trasformazione a residenza dei fienili ha riguardato nella quasi totalità i non addetti all'agricoltura. Le norme adottate consentono in via generale l'utilizzo dei servizi agricoli non di valore. Per quelli di valore, l'utilizzo abitativo è previsto nell'unico caso in cui la funzione pregiata ne favorisca il mantenimento. Sul tema generale della demolizione degli edifici di valore è intervenuta anche la Soprintendenza (vedi osservazione della Provincia di Ravenna) al rilievo 2.9.9 che di seguito si riporta per estratto: *"Dall'esame delle Norme Tecniche di Attuazione emergono, a parere di questo Istituto, elementi di contraddittorietà che forse necessitano di un maggior approfondimento. In particolare: la possibilità di totale demolizione di edifici, con fedele ricostruzione, di immobili definiti di valore. Anche se il "valore" va attribuito alle competenze urbanistiche risulta tuttavia piuttosto incomprensibile la demolizione con totale ricostruzione (art.6, comma 2) di qualcosa di cui ne*

è stato accertato comunque un valore.”

Con riferimento agli aspetti di oggettive difficoltà strutturali di conservazione dei fienili, si ritiene di limitare l'uso abitativo dei fienili di valore nell'ambito delle premialità del Titolo VII della Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti”, qualora il soggetto attuatore intenda intervenire con modalità conservative sul fienile. L'obiettivo è il mantenimento dell'edificio originario andando incontro a risultati più facilmente conservativi, senza dover per questo rinunciare a progetti funzionali all'abitare, anche ricorrendo ad architetture contemporanee, qualora per esempio si riesca a ricavare una “scatola abitativa” all'interno dell'“involucro” esistente senza interferire, da un punto di vista percettivo, con l'architettura esistente.

Per la lettura integrale del testo normativo modificato, si rimanda al parere di controdeduzione al punto 2.5 dell'osservazione n. 96 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati (prot. 45333 del 29.09.2014) che ha comportato le modifiche agli artt. 12.2 e 12.5 delle NdA del RUE e all'art.56 della Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti”.

- 6) Si richiede che gli edifici di valore tipologico possano essere demoliti e ricostruiti fedelmente. Il RUE in aderenza al PSC e alla legge urbanistica regionale ha individuato in modo preciso o con sistemi da affinare nella gestione il patrimonio edilizio di valore in tutto il territorio comunale (dal centro storico alla campagna). Il patrimonio edilizio da conservare con diverse graduazioni in relazione al valore rappresentato, costituisce un insieme di beni (valori comuni) che assumono una rilevanza di carattere generale per il fatto di rappresentare una testimonianza di chi ci ha preceduto da trasferire con rispetto alle generazioni future, pur con gli adeguamenti fisici e funzionali necessari. La demolizione e fedele ricostruzione, non ammessa in via ordinaria, farebbe scadere l'intervento fra quelle sbrigative soluzioni pittoresche (falsi storici) che segnano negativamente un territorio. Altro approccio è quello di affidare ad una progettazione critica di dettaglio, altamente qualificata e rispettosa delle finalità, i vari aspetti della conservazione/sostituzione/ripristino/innovazione nel rispetto delle norme sismiche. Trattasi di un atteggiamento, consolidatosi nel tempo, che deve permeare l'approccio al progetto dal centro storico, alla periferia, alla campagna rifuggendo da facili schemi di azzeramento del bene tutelato, ormai ampiamente fuori tempo. Sul tema è intervenuta anche la Soprintendenza (vedi osservazione della Provincia di Ravenna). Per le modifiche normative in tema di conservazione degli edifici di valore si rimanda al parere di controdeduzione al punto 2.5 dell'osservazione n. 96 del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati (prot. 45333 del 29.09.2014).
- 7) Gli edifici ordinari, vale a dire estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola, possono essere ristrutturati, demoliti e ricostruiti con l'obiettivo di una migliore condizione di congruità con il territorio rurale (anche sismica ed energetica), qualora l'intervento sia inquadrabile tra gli interventi di ristrutturazione edilizia. Il sistema degli incentivi prevede casistiche, anche in ambito rurale, il cui raggiungimento è ritenuto prioritario all'interno dei principi ispiratori del RUE. Si evidenzia comunque che nell'ambito dell'osservazione d'ufficio n. 71 (prot. 45243 del 29.09.2014) nel parere di controdeduzione al punto 34 (P2) per gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di cui all'art. 13 delle NdA sono stati introdotti nuovi incentivi per le nuove case coloniche.
- 8) Si chiede che le logge rientranti negli edifici siano sempre consentibili e non solo valutabili. Trattasi di un aspetto che rientra tra quelli compositivi e che non può essere oggetto di generalizzazione. Infatti, un conto è realizzare una loggia all'interno della sagoma di un nuovo edificio, altro conto è inserirla in un edificio esistente (ordinario o di valore). Questo livello di valutazione, per evitare superficiali sgrammaticature, potrà essere disciplinato dalla CQAP nel proprio documento guida con la finalità di dare certezze al cittadino in modo trasparente e coerente; anche in questo caso si ribadisce che la qualità del progetto e la sua coerenza compositiva sono la premessa insostituibile di ammissibilità. Si condivide che, sempre nell'ambito del documento guida della CQAP, come suggerito dal RUE, si tenga conto, specie per gli infissi (in rari casi per gli oscuranti esterni) di materiali e tecnologie innovative che possono discostarsi da quelle tradizionali in relazione ad esempio al tipo di edificio, e alle tipologie di aperture interessate. Il fatto che il materiale nuovo non sia distinguibile da quello tradizionale non rappresenta di per sé un fatto rilevante in quanto si avvalorerebbe l'idea di ammissibilità di uno scurone di PVC (di colore uguale al legno) in un edificio di valore monumentale. Su questo tema è intervenuta anche la Soprintendenza (vedi osservazione della Provincia di Ravenna) al rilievo 2.9.10 che di seguito si riporta per estratto:

“Il Regolamento Urbanistico Edilizio rappresenta un progetto improntato su un definito ed identitario percorso di conoscenza con una sua identità operativa. Per le disposizioni che presuppongono soluzioni alternative come quanto attribuito alle CQAP dall’art.5, punto 11 o art.12 punto 2, non si possono formulare valutazioni, sia pur di sola opportunità, in quanto non sono noti i percorsi di conoscenza e gli obiettivi strategici da perseguire.

Per quanto riguarda la tutela paesaggistica si ricorda che l’art.148 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., disciplina chiaramente le competenze delle Commissioni Locali per il Paesaggio.

Nel quadro del suddetto riferimento legislativo si ritiene che sia coerente, con lo spirito delle disposizioni date, che la CQAP elabori il proprio documento guida in accordo con codesto Comune, in quanto Amministrazione Competente alla tutela Paesaggistica, e a questa Soprintendenza anche al fine di una maggiore efficacia conseguente a scelte comuni condivise.”

- 9) Si condivide la proposta di costruire le serre solari annesse agli edifici abitativi funzionali all’attività agricola nel caso siano esauriti gli indici per le abitazioni. Le serre solari, in ampliamento degli edifici abitativi, laddove non vietato dalle specifiche norme di zona, potranno essere ammesse anche negli edifici di valore documentario. Per le modifiche normative necessarie all’accoglimento dell’osservazione nei suddetti termini, si veda la proposta di controdeduzione di cui al p.to 15 dell’osservazione n.96 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ravenna (Prot. n. 45333 del 29/09/2014) in merito all’art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione] cui ci si riferisce integralmente.
- 10) Si condivide la proposta di introdurre elementi di flessibilità sulla conservazione di elementi quali alberature di alto fusto, siepi, se originali ed esistenti nelle corti rurali. A tal fine si evidenzia che con l’osservazione n. 129 dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna (rif. prot. 45691 del 30.09.2014), al punto 23, è stata introdotta una modifica normativa che tiene conto delle situazioni esistenti, in termini di congruità, della corte. Anche in questo caso è necessario rinviare al progetto complessivo la valutazione circa il mantenimento di alberature o altri elementi che sarà giustificabile nel caso di rilevante valore.
- 11) La dotazione minima di servizi e infrastrutture, è una condizione necessaria per accedere al titolo edilizio in relazione al tipo di intervento. Le dotazioni minime riguardano la viabilità, il sistema di approvvigionamento idrico ed elettrico, l’allacciamento alla rete fognaria o al sistema di dispersione e la raccolta e smaltimento dei rifiuti in caso di processi lavorativi. Il progetto dovrà dimostrare l’assolvimento di tali servizi che verranno valutati a seconda delle caratteristiche di intervento: ad esempio per un grande edificio di trasformazione prodotti si dovrà valutare la qualità della viabilità di accesso, gli incroci, gli smaltimenti.
Le norme regionali prevedono che le nuove costruzioni siano ammesse solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola. Le finalità del programma ineriscono la esigenza di occupare con edifici il suolo agricolo (che altrimenti va conservato per le finalità di produzione) all’unica condizione di dimostrarne la pertinenzialità, garantendone il mantenimento nel tempo per le finalità agricole. Qualora non intervengano norme sovraordinate, il programma predisposto nell’ambito del permesso di costruire che dimostra l’esigenza della nuova costruzione sarà parte integrante del titolo abilitativo. In pratica il nuovo edificio sarà consentito se, come stabilito dalla LR, se ne dimostra la necessità sulla base di un programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola.
- 12) Le Organizzazioni agricole condividono l’obiettivo di evitare i condomini rurali. E’ chiarito che all’interno delle strategie del RUE è già consentito anche ai famigliari degli agricoltori l’utilizzo del patrimonio edilizio esistente all’interno del podere al fine di mantenere l’unità della famiglia agricola, quanto mai essenziale e utile ai fini lavorativi e sociali (Rif. art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - piccole attività delle NdA).
- 13) Le Organizzazioni agricole chiedono di assolvere alle esigenze abitative temporanee di lavoratori stagionali anche con nuovi edifici. Tale richiesta contrasta con le norme sovraordinate che consentono di risolvere le esigenze abitative solo con interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente.
- 14) Le Organizzazioni condividono il sistema per il trasferimento e recupero volume per i servizi agricoli, ma ritengono opinabili e non chiari i criteri e i requisiti previsti. Il procedimento, a dir la verità molto chiaro, è disciplinato dall’art. 31.5 che, per non creare rigidità eccessive (predeterminando le soluzioni già nel RUE) prevede una ampia categoria

di soluzioni, il cui esito pubblico viene garantito con la procedura di SIO approvato dalla Giunta. Le ragioni di accesso a questa procedura innovativa e fortemente agevolativa per l'atterraggio dei volumi devono assicurare un interesse di carattere generale mediante:

- le costruzioni da demolire devono essere incompatibili e dismesse;
- devono essere poste nell'intorno delle viabilità panoramiche o dei crinali;
- in alternativa deve trattarsi di edifici isolati visibili dalle strade pubbliche;

- 15) Il divieto di realizzare nuovi edifici abitativi rurali all'interno degli ambiti periurbani, nelle unità fondiari che ne siano sprovviste discende da norme sovraordinate e pertanto la richiesta non è considerabile.
- 16) Le Organizzazioni Agricole propongono di consentire senza eccessive limitazioni gli interventi edilizi all'interno degli agglomerati residenziali in territorio rurale essendo ambiti oramai "compromessi". Questi agglomerati di case, generalmente di non agricoltori, sorti dal dopoguerra in aperta campagna e con una scarsa dotazione di servizi e collegamenti sono stati inseriti dal PSC nell'ambito agricolo (e non residenziale) al fine di impedire con chiarezza la prosecuzione degli insediamenti residenziali. Infatti il PSC, e di conseguenza il RUE, ammette eccezionalmente nei lotti interclusi un nuovo edificio solo per esigenze del proprietario e a determinate condizioni compensative. Il PSC, in coerenza con la finalità di ritenere sempre prioritaria l'agricoltura, agevolandone la conduzione, ha posto un forte disincentivo a fenomeni urbanizzativi e di consumo del suolo che aumentino l'afflusso di non agricoltori nel territorio rurale. Infatti la rilevante occupazione del territorio agricolo da parte di non agricoltori genera nel lungo periodo una competizione con le prioritarie esigenze della produzione agricola (traffico, limiti per particolari attività agricole quali allevamenti, attività di trasformazione, vicinanza abitativa in caso di trattamenti alle coltivazioni, ecc.). Il RUE evidenzia che non ci si trova di fronte ad ambiti "compromessi", bensì ad agglomerati che vanno salvaguardati nella consistenza attuale, con l'eccezione limitata alle esigenze abitative del proprietario, al fine di conservare quelle caratteristiche qualitative dell'abitare in campagna.
- 17) Le Organizzazioni Agricole evidenziano molte perplessità riguardo alla tutela del Paesaggio della Bonifica medioevale. Si vuole evidenziare come la carta del Paesaggio introdotta dal PSC non pone vincoli pregiudiziali per l'attività agricola, anche per quella piccola area del territorio comunale caratterizzata dalla Bonifica medioevale. Un'altra zona tutelata, ben più ampia è quella della centuriazione romana, ormai acquisita e confermata nella sua configurazione territoriale. Si evidenzia che la capacità degli agricoltori nella organizzazione del lavoro e della tutela della orografia dei suoli, non da pochi anni, ma da secoli, ha conservato, nella sostanza, questo piccolo lembo storico del territorio comunale di pianura. E' evidente che se una agricoltura eccessivamente meccanizzata decidesse di promuovere, in ossequio a standardizzazioni colturali, uno spianamento con rimozione totale del reticolo di scolo delle acque principali e secondarie, troverebbe un limite nella esigenza storica e di sicurezza nel mantenere i principali segni del paesaggio (analogamente alla non contestata e accettata centuriazione romana).
- 18) Le Organizzazioni propongono di demolire gli edifici di valore posti all'interno delle fasce di rispetto stradali al fine di ricollocarli all'esterno. Occorre considerare, come ampiamente chiarito anche dalla Regione Emilia Romagna (vedi es. parere PG 2014.0209512 del 15.05.2014) che le norme statali in materia di definizione degli interventi edilizi (art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.e.i) prevalgono addirittura sulla legislazione regionale, dove la materia è attualmente trattata dall'allegato alla LR 15/2013. Tale assetto gerarchico delle norme garantisce l'uniformità nell'applicazione delle stesse: gli interventi sugli edifici di valore devono pertanto rispondere alla definizione di "restauro e di risanamento conservativo" di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, che non prevede la possibilità di delocalizzare l'edificio. L'intervento di "demolizione e ricostruzione" non è specificatamente identificato tra quelli elencati all'art. 3 del DPR 380/2001 ma ricade -a certe condizioni- nella definizione di ristrutturazione edilizia. Le NdA del RUE consentono in generale di intervenire con opere di ristrutturazione unicamente in edifici incongrui con i caratteri dell'edilizia rurale, ma -per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale- allargano le possibilità applicative a tutti i fabbricati che non siano di valore.
- Si evidenzia inoltre che, qualora si accertassero singoli casi pregiudizievoli per la pubblica incolumità (sia sul fronte igienico e sanitario, sia sul fronte della sicurezza) non attinenti in senso stretto alla disciplina urbanistica,

l'amministrazione potrà ricorrere a provvedimenti di carattere contingibile e urgente che il Sindaco deve motivatamente adottare nei casi d'obbligo ai sensi della specifica disciplina di legge.

Il presente parere di controdeduzione viene espresso in coerenza con l'osservazione n. 129 presentata dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna (prot. 45691 del 30.09.2014), al punto 36.

- 19) Le Organizzazioni chiedono genericamente di adeguare l'impianto normativo al fine di limitare l'incertezza per il cittadino e la discrezionalità dell'Amministrazione. Come noto, da tempo, il Comune di Faenza in modo innovativo ha introdotto il concetto di norma presuntiva per definire poi, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le categorie di intervento in modo preciso nell'ambito della analisi storica in fase di progetto. Questa procedura, ampiamente studiata a tutti i livelli per il carattere progressivo funzionale a esprimere valutazioni di merito aumentando il livello di conoscenza, che prevede una valutazione di merito della CQAP è stata apprezzata dai professionisti, ma soprattutto dai privati interessati che hanno usufruito di valutazioni di merito progettuali e non sommarie generate alla grande scala urbanistica. In alcuni casi come nell'applicazione dell'art. 30 [*Compensazioni*] l'accertamento delle caratteristiche di edificio da riqualificare in centro storico o l'accertamento delle caratteristiche di costruzione incongrua da demolire in territorio rurale, vengono sottoposte a una procedura pubblica (SIO approvato dalla Giunta Comunale) sulla base di precisi indirizzi già delineati nel RUE. Si ritiene quindi di confermare l'impianto di flessibilità normativa senza introdurre elementi di rigidità (a questa scala generale) che si scontrerebbero con le reali e articolate esigenze dei cittadini alla scala puntuale e di dettaglio.
- 20) Si chiarisce che nell'ambito degli indici a disposizione sarà possibile la costruzione di nuovi edifici a servizi agricoli senza l'obbligo del ripristino di quelli esistenti, qualora venga ritenuto essenziale nell'ambito dei programmi di cui al punto 11. Riguardo al tema delle strutture extra-abitative si evidenzia come la proposta di eliminazione di qualunque limite dimensionale per i servizi (area max 2.000 mq) e serre con struttura fissa (area max 10.000), nel rispetto delle norme di zona, si pone in contrasto con prioritari elementi di valutazione ambientale e di corretto inserimento nel paesaggio che, già con le dimensioni massime ipotizzate necessitano di approcci progettuali non generici per l'impatto che possono generare nello spazio aperto. Inoltre la richiesta di eliminare dalle norme di RUE lo storico divieto di realizzare strutture fisse a serra nelle aree di valore naturale, ambientale e paesaggistico apre alla configurazione di scenari di edificazioni in delicatissime zone del territorio collinare. Questo tipo di intervento non può che essere oggetto di valutazioni puntuali che associno all'effettivo investimento in agricoltura, la coerenza localizzativa e la puntuale valutazione ambientale (ValSAT).

Le suddette controdeduzioni, unitamente alle modifiche normative apportate alla Tav. P.2 e Tav. P.5 a seguito delle puntuali osservazioni presentate sul Titolo IV delle NdA (Collegio dei Geometri, Ordine degli Architetti, Ordine degli Ingegneri, ecc.) si ritengono esaustive dell'intera osservazione presentata.



Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

69

Prot. gen. n. 0045240

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: Roberto Bertozzini – Presidente della Società "Faenza Erre SpA"

Residente a: Reggio Emilia, via Meuccio Ruini n. 10

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

Area oggetto di osservazione:

via Bisaura

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 7.2

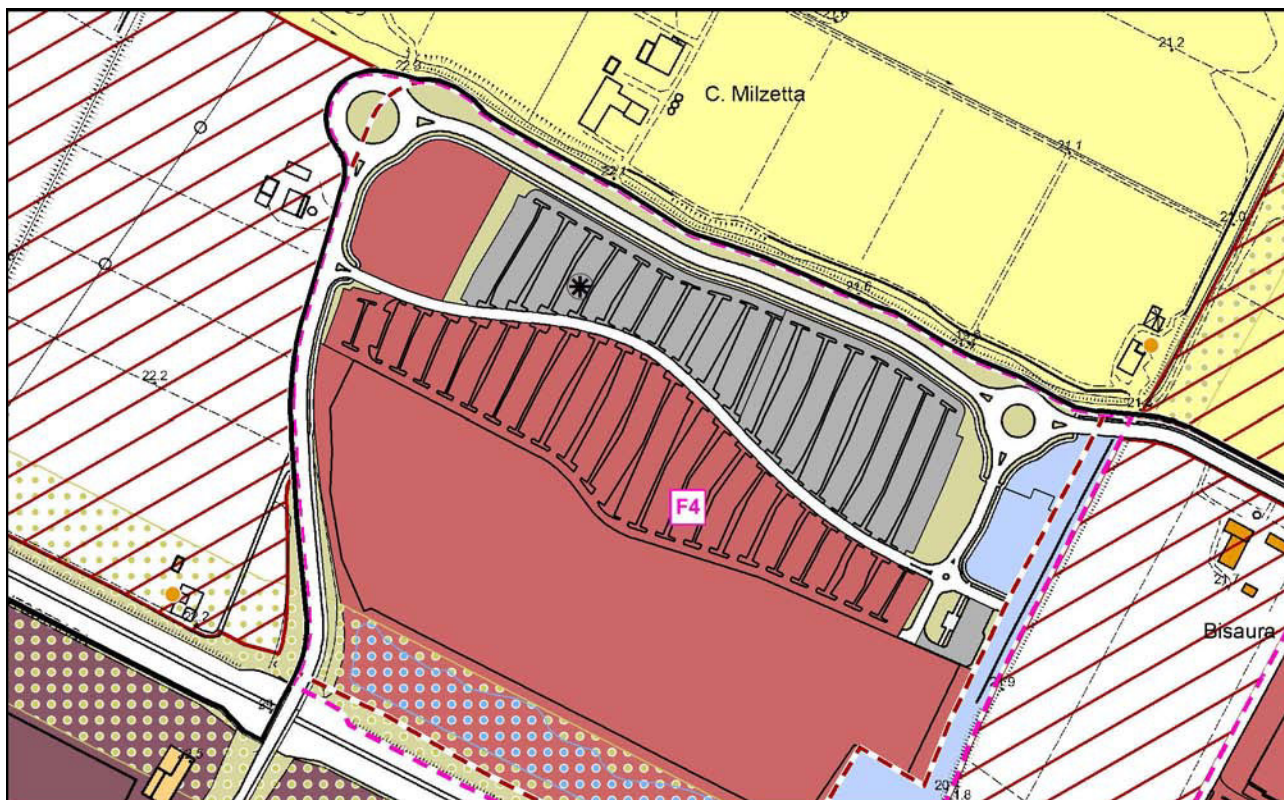
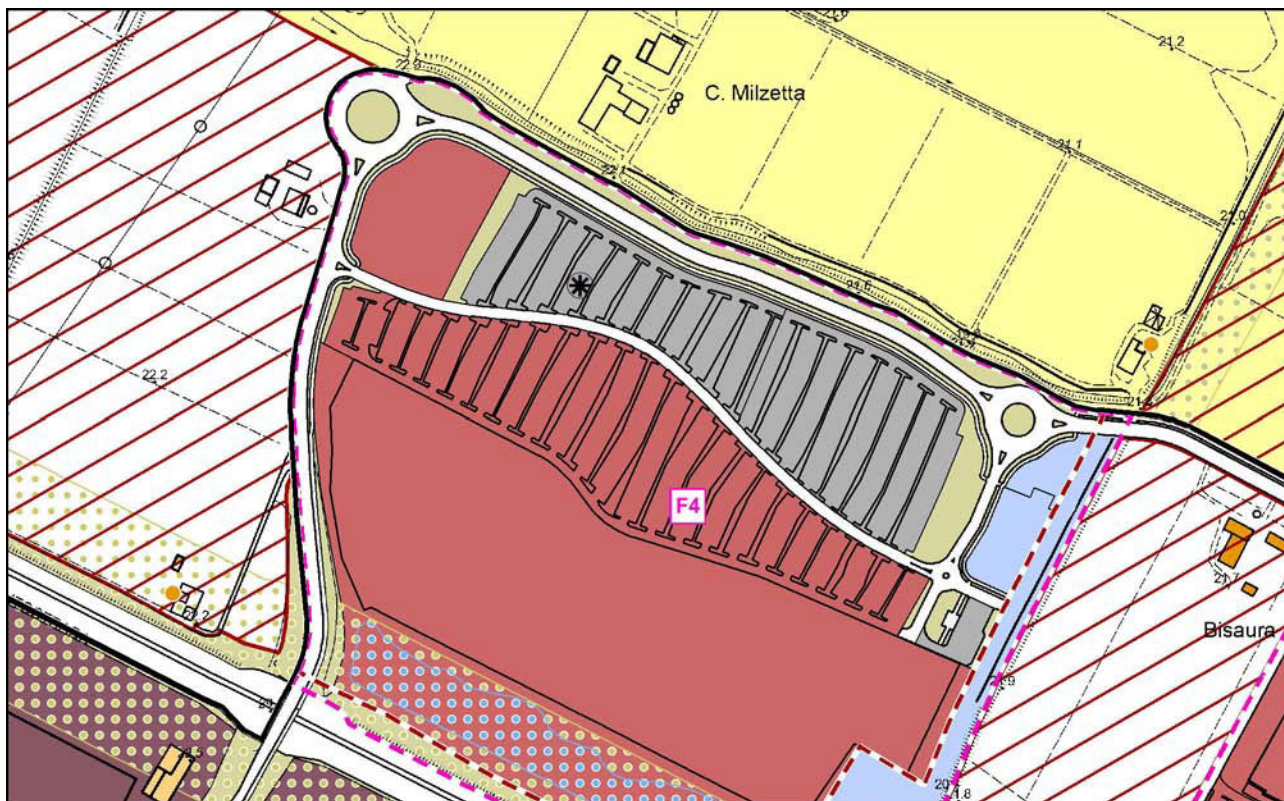
Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di presidente della Società "Faenza Erre Spa" titolare degli atti approvati e di seguito elencati:
 - PdC convenzionato n.218 del 20/12/2010 avente ad oggetto "Opere di urbanizzazione primaria: realizzazione di tratto di viabilità strutturale di cui alla scheda 7 sub comparto B";
 - Piano Particolareggiato di iniziativa privata Scheda n.165 "Area Via Cassanigo (S.Andrea) sub 1" – Autorizzazione Prot. 50537 del 31/12/2010;
 - PdC n.47 del 18/05/2011 avente ad oggetto "Esecuzione opere relative al Piano Particolareggiato di iniziativa privata Scheda 165 "Area Via Cassanigo (S.Andrea) sub 1".

e successive varianti accorse per la realizzazione degli edifici all'interno del sub 1 della Scheda normativa di attuazione n. 165 ("Le Perle Lifestyle Village"), segnala "un errore grafico in merito alla definizione del perimetro che identifica le "Aree oggetto di strumenti attuativi" (art. 11.3) che nel caso specifico non coincide con la situazione grafica degli atti autorizzati dall'Amministrazione Comunale".

Controdeduzione

- L'osservazione è accolta trattandosi di un mero errore di rappresentazione. L'accoglimento dell'osservazione comporta la ridefinizione del perimetro che identifica le "Aree oggetto di strumenti attuativi" di cui al comma 3 dell'art. 11 [Aree urbane a disciplina specifica] sulla base dei sopracitati atti approvati e la conseguente modifica cartografica della Tavola 7.2 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.

70

Prot. gen. n. 0045242

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Angelo Cavassi - Legale Rappresentante Società "Immobiliare Macc srl"

Residente a: Faenza, via Naviglio n. 14

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

Area oggetto di osservazione:

via Madrara

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 3.4

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale Rappresentante della società "Immobiliare Macc srl", proprietaria dal 18.02.2010 di quattro nuclei abitativi con corte di pertinenza, siti in Faenza in via Madrara e distinti al NCT del Comune di Faenza al Fg. 5, Mapp.li 7, 9, 31 e 43, considerato che le NdA del RUE prevedono all'art. 32 [*Norme finali e transitorie*] la possibilità di intervenire sui fienili esistenti in territorio rurale, acquistati dopo la data di approvazione del PRG '96 (24.04.1998) ed entro il 31.12.2011, presentando con completezza -entro un anno dalla data di approvazione del RUE- un progetto di interventi in base alle NdA del PRG '96, chiede di "estendere la possibilità ammessa dalla norma di cui all'art. 32 del RUE adottato, anche agli altri fabbricati che fanno parte del medesimo nucleo abitativo continuando cioè ad applicare la normativa del PRG '96 per almeno dopo la data di approvazione del RUE".

Controdeduzione

- L'osservazione è respinta. L'art. 32.1 [*Norme finali e transitorie - Esistenza delle costruzioni*] delle NdA del RUE prevede la possibilità di intervenire sui fienili esistenti in territorio rurale, acquistati dopo la data di approvazione del PRG '96 (24.04.1998) ed entro il 31.12.2011, presentando con completezza -entro un anno dalla data di approvazione del RUE- un progetto di interventi in base alle NdA del PRG '96, con il limite di una unica unità abitativa e a condizione che i relativi lavori siano iniziati nei termini stabiliti dal titolo abilitativo; l'effetto principale e la motivazione di tale norma di "salvaguardia" è la proroga, per un limitato periodo (un anno dall'approvazione del RUE) e per situazioni puntuali (fienili esistenti acquistati dopo il 24.04.1998 e prima del 31.12.2011), della possibilità, non prevista nelle NdA del RUE, di realizzare una unica unità abitativa nei fienili esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione; i fabbricati che fanno parte del nucleo abitativo rurale, su cui l'osservante chiede di estendere la norma transitoria di cui all'art. 32.1, continuano con le NdA del RUE ad avere la possibilità di realizzare unità abitative, anche a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione; si ritiene quindi non opportuno estendere anche ad essi la "salvaguardia" prevista da tale articolo.



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.

71

Prot. gen. n. 0045243

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Settore Territorio del Comune di Faenza

Residente a: Faenza, via Zanelli n. 4

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

Area oggetto di osservazione:

Riferimento RUE

Generale

Premessa

- L'osservazione presentata dal Settore Territorio del Comune di Faenza contiene precisazioni e proposte di modifica al RUE adottato che interessano i seguenti elaborati del Piano:

- Tav. P.1 Schede progetto
- Tav. P.2 Norme di Attuazione
- Tav. P.3 Progetto - scala 1:5.000 (40 Tavv.)
- Tav. P.4 Progetto centro storico - scala 1:2.000 (12 Tavv.)
- Tav. P.5 Attività edilizia e procedimenti
- Tav. P.6 RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)
- Tav. C.1 Relazione illustrativa
- Tav. C.2 Tavola dei vincoli - scala 1:10.000 (56 Tavv.) e Scheda dei vincoli
- Tav. C.3 VALSAT (Comprensiva di "Sintesi non tecnica" e "Valutazione d'incidenza")
- Allegato A.1 Il piano regolatore della sismicità
- Allegato A.2 Il piano regolatore dell'energia
- Allegato A.3 Emergenze architettoniche fragili con valore storico

Ogni puntuale proposta di modifica, di seguito singolarmente riportata, reca le specifiche motivazioni poste alla base della richiesta ed è articolata in relazione ai seguenti punti:

- descrizione sintetica dell' "**argomento**" di intervento;
- codice descrittivo della "**tipologia**" dell'intervento, fra le seguenti:
 - (I) **Integrazioni**
 - (M) **Modifiche**
 - (N) **Adeguamenti normativi**
 - (P) **Precisazioni**
 - (E) **Errori e rettifiche**
- "**riferimento**" all'elaborato interessato dall'osservazione (scheda progetto, norma o tavola grafica);
- eventuali "**collegamenti o riferimenti**" ad altri elaborati, sia grafici che normativi;
- "**sintesi**" dell'osservazione, comprensiva di "**motivazione**";
- "**stralcio**" dell'elaborato oggetto dell'osservazione nella versione adottata e nella versione proposta per la controdeduzione.

Le modifiche proposte sono illustrate per semplicità di lettura, come in tutto il presente elaborato di controdeduzione, indicando nella versione adottata le parti da eliminare in "~~barrato-rosse~~" e indicando nella versione proposta per la controdeduzione le parti da aggiungere in "rosso".

In aggiunta a tali precisazioni ed osservazioni, si specifica che mere correzioni di refusi lessicali o di grafismi, che attengono unicamente ad aspetti formali e non modificano in alcun modo le previsioni del Piano e la loro efficacia verranno comunque apportate negli elaborati senza necessità di essere puntualmente riportati nella presente proposta di controdeduzione e si precisa che, nel proporre la presente controdeduzione, si coglie l'occasione per integrare gli elaborati del RUE adottato con ulteriori precisazioni e correzioni di seguito puntualmente descritte.

--- Precisazioni ed osservazioni inerenti l'elaborato Tav. P.1 - Schede progetto ---

Sintesi del punto - 01 (P.1)

Argomento: INDICE SCHEDE PROGETTO CENTRO STORICO

Cod. E

Riguarda l'indice delle schede progetto del centro storico

Osservazione in sintesi: viene eliminato un mero refuso circa la toponomastica stradale nell'indice delle schede progetto del centro storico.

L'indice delle "Schede progetto "CS" - Centro storico" viene corretto sostituendo "CS_B.4 Via Mura Pompignoli" con "CS_B.4 Via Pompignoli".

Controdeduzione - 01 (P.1)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta correggendo l'indice così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.1 "Schede progetto" - Indice schede centro storico

Schede progetto CS_B - Recupero di volumi preesistenti

Numero	LOCALIZZAZIONE SCHEDA
CS_B.1	Via Maioliche n. 6
CS_B.2	Via Manara n. 32
CS_B.3	Via Cà Pirota
CS_B.4	Via Mura Pompignoli n. 4
CS_B.5	Via Maioliche
CS_B.6	Via Fadina n.34
CS_B.7	Via Venturi - via Garibaldi (Granarolo)

Stato controdedotto

Tav. P.1 "Schede progetto" - Indice schede centro storico

Schede progetto CS_B - Recupero di volumi preesistenti

Numero	LOCALIZZAZIONE SCHEDA
CS_B.1	Via Maioliche n. 6
CS_B.2	Via Manara n. 32
CS_B.3	Via Cà Pirota
CS_B.4	Via Pompignoli n. 4
CS_B.5	Via Maioliche
CS_B.6	Via Fadina n.34
CS_B.7	Via Venturi - via Garibaldi (Granarolo)

Sintesi del punto - 02 (P.1)

Argomento: COERENZA FRA PARTE GRAFICA E PARTE TESTUALE DELLA SCHEDA U.38

Cod. M

Riguarda la scheda progetto U.38 "Area di via Granarolo 1"

Osservazione in sintesi: la parte grafica della scheda U.38 viene modificata per essere resa coerente con la parte testuale della stessa scheda.

La parte grafica della scheda progetto U.38 "Area di via Granarolo 1" viene corretta, per portarla a coerenza con la parte testuale della medesima scheda che richiama la "Prestazione di sostenibilità" relativa al verde: viene sostituito il grafismo di "Zona di mitigazione" (che invece attiene alle "Dotazioni ecologiche ambientali") con il grafismo di "Fascia da attrezzare a verde alberato".

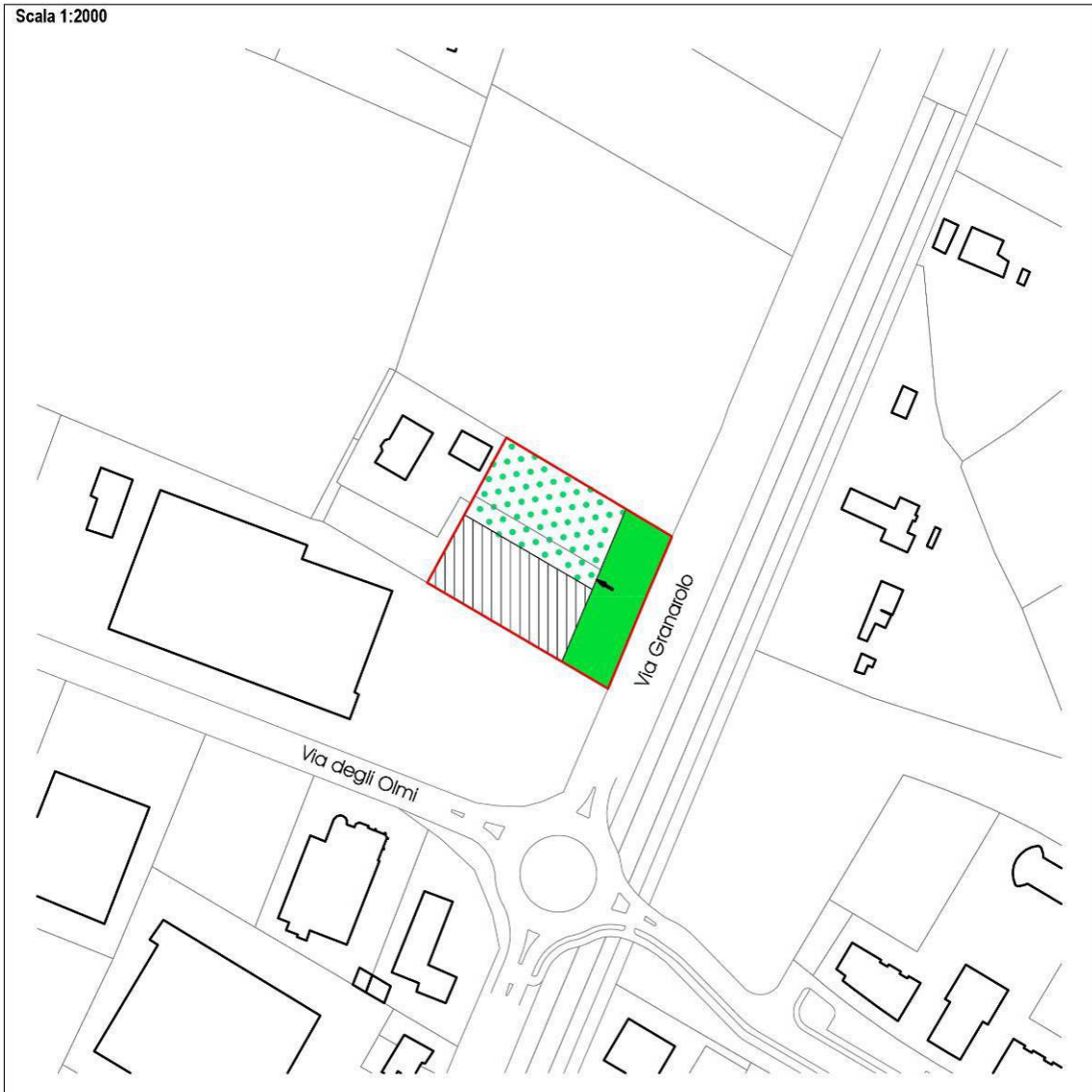
Controdeduzione - 02 (P.1)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta; la parte grafica della Scheda progetto U.38 "Area di via Granarolo 1" viene corretta così come di seguito riportato.






Scheda progetto U.38 "Area di via Granarolo 1"

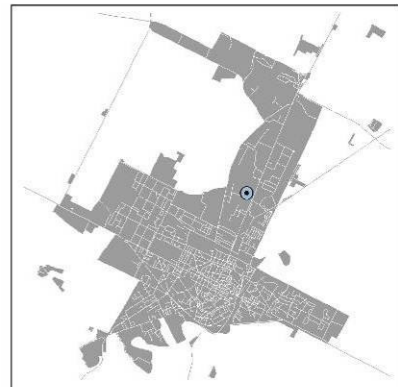
2/2

Scala 1:2000



Legenda

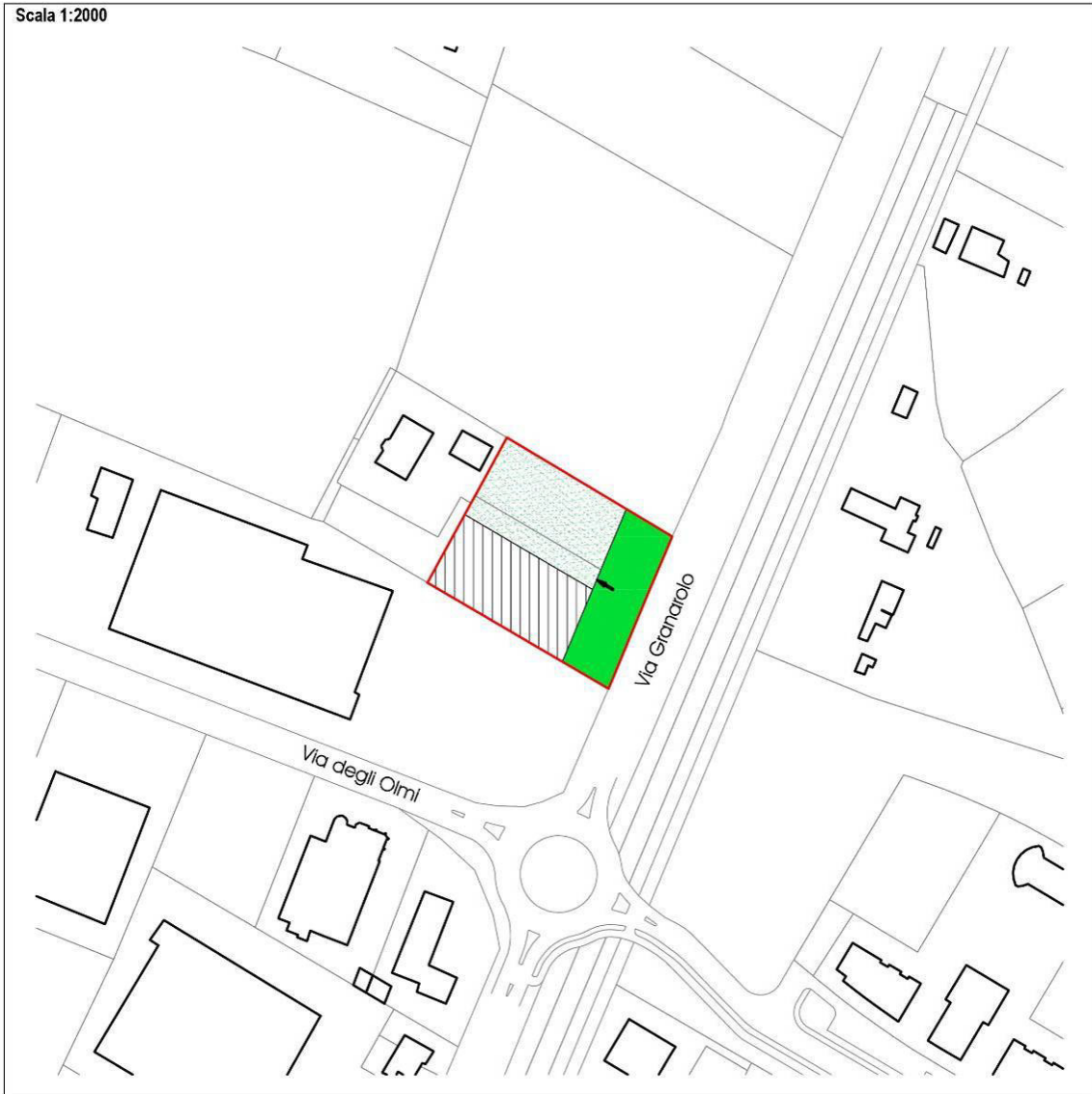
-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area da cedere attrezzata per controstrada e pertinenze
-  Zona di mitigazione
-  Accesso carrabile da via Granarolo








Scheda progetto U.38 "Area di via Granarolo 1"

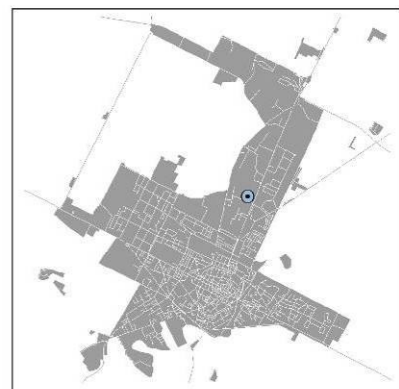
2/2

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area da cedere attrezzata per controstrada e pertinenze
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Accesso carrabile da via Granarolo



Sintesi del punto - 03 (P.1)

Argomento: COERENZA DEL TESTO DELLA SCHEDA U.41 CON CONVENZIONE IN VIGORE

Cod. M

Riguarda la scheda progetto U.41 "Area C.N.R. 2 - via Grottaglie"

Osservazione in sintesi: il testo della scheda U.41 viene modificato per garantire la coerenza delle previsioni della scheda rispetto a quelle della vigente convenzione urbanistica.

La parte testuale della scheda progetto U.41 "Area C.N.R. 2 - via Grottaglie" viene modificata, per portarla a coerenza con i contenuti della convenzione trascritta a Ravenna il 04.11.2011 (Reg. Gen. n. 20037 - Reg. Part. 12597) in occasione della parziale trasformazione del comparto originario: viene eliminato 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"*.

Controdeduzione - 03 (P.1)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta; la parte testuale della Scheda progetto U.41 "Area C.N.R. 2 - via Grottaglie" viene corretta così come di seguito di seguito riportato.

Scheda progetto U.41 "Area C.N.R. 2 - via Grottaglie"	1/2
--	-----

(*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
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].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Progetto Unitario 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 gli "ambiti produttivi misti" di cui all'art. 9.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 50.400 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) 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".

DOTAZIONI TERRITORIALI	
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	

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	Sismica (*) 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. Acqua (-) 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	Edifici (*) 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".

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	(*) 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.

Scheda progetto U.41 "Area C.N.R. 2 - via Grottaglie"	1/2
--	-----

(*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

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].

MODALITA' ATTUATIVE

Strumento	(-) Progetto Unitario 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 gli "ambiti produttivi misti" di cui all'art. 9.
-------------------------	--

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 50.400 mq.
-----------------------------	--

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) 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".
--	--

DOTAZIONI TERRITORIALI

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). 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	

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	Sismica (*) 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. Acqua (-) 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	Edifici (*) 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".

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

	(*) 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.
--	--

Sintesi del punto - 04 (P.1)

Argomento: CORREZIONE REFUSO NELLA PARTE GRAFICA DELLA SCHEDA R.16

Cod. E

Riguarda la scheda progetto R.16 "Area di via Ravegnana - Formellino"

Osservazione in sintesi: la parte grafica della scheda R.16 viene corretta eliminando un mero errore di rappresentazione riguardante la perimetrazione degli agglomerati residenziali in territorio extraurbano.

La parte grafica della scheda progetto R.16 "Area di via Ravegnana - Formellino" viene corretta riportando il giusto perimetro degli "Agglomerati residenziali in territorio rurale" in conformità al PSC e come già nella tavola P.3_Tavola 7.4 di progetto del RUE. Si precisa che tale allineamento non ha ricadute sui contenuti della scheda progetto R.16 ricompresa all'interno di tale agglomerato.

Controdeduzione - 04 (P.1)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta; la parte grafica della Scheda progetto R.16 "Area di via Ravegnana - Formellino" viene corretta così come di seguito riportato.








Scheda progetto R.16 "Area di via Ravegnana - Formellino"

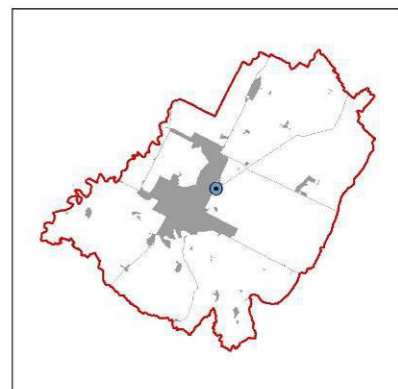
2/2

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro agglomerato residenziale in ambito extraurbano
-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Filo Edilizio
-  Parcheggio privato di uso pubblico
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Accesso carrabile da via Ravegnana










Scheda progetto R.16 "Area di via Ravegnana - Formellino"

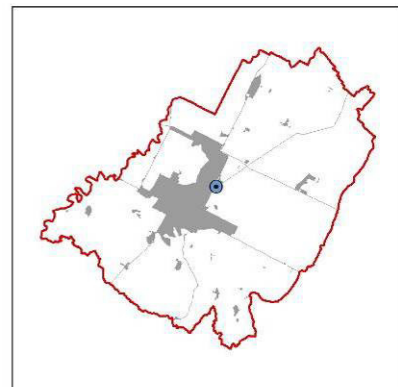
2/2

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro agglomerato residenziale in ambito extraurbano
-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Filo Edilizio
-  Parcheggio privato di uso pubblico
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Accesso carrabile da via Ravegnana



Sintesi del punto - 05 (P.1)

Argomento: CORREZIONE REFUSO NELLA LEGENDA DI ALCUNE SCHEDE IN TERRITORIO RURALE **Cod. E**

Riguarda le scheda progetto in territorio rurale R.04, R.07, R.08, R.09, R.12, R.20, R.21, R.28, R.43 ed R.45

Osservazione in sintesi: la parte grafica della scheda R.04, R.07, R.08, R.09, R.12, R.20, R.21, R.28, R.43 ed R.45 viene corretta eliminando un refuso in legenda riguardante il richiamo all'art. 20.3 delle norme di attuazione anziché all'art. 20.2.

La parte grafica delle schede progetto in territorio rurale R.04, R.07, R.08, R.09, R.12, R.20, R.21, R.28, R.43 ed R.45 viene corretta richiamando -in relazione alle "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale"- l'art. 20.2 delle "Norme di Attuazione" e non, come erroneamente indicato nell'elaborato adottato, l'art. 20.3.

Di seguito si riporta la versione adottata e la proposta di controdeduzione della parte grafica delle schede interessate dalla correzione.

Controdeduzione - 05 (P.1)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta; la parte grafica delle Scheda progetto oggetto dell'istanza viene corretta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.1 "Schede progetto"
Schede R.04, R.07, R.08, R.09, R.12, R.20, R.21, R.28, R.43, R.45"



Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale (art. 20.3)

Stato controdedotto

Tav. P.1 "Schede progetto"
Schede R.04, R.07, R.08, R.09, R.12, R.20, R.21, R.28, R.43, R.45"



Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale (art. 20.2)

Sintesi della proposta - 06 (P.1)

Argomento: CORREZIONE REFUSO RICHIAMO AD ELABORATO "ATTIVITA' EDILIZIA E PROCEDIMENTI" Cod. E
Riguarda tutte le schede progetto

Osservazione in sintesi: la parte testuale delle schede progetto, negli "Aspetti integrativi al sistema prestazionale" richiama erroneamente l'elaborato del RUE "Attività edilizia e procedimenti" come Tav. C.2 e non come Tav. P.5.

La parte testuale di tutte le "Schede progetto" dell'elaborato P.1 viene corretta, nella parte riguardante "Aspetti integrativi al sistema prestazionale" richiamando l'elaborato del RUE "Attività edilizia e procedimenti" come Tav. P.5 e non come erroneamente indicato Tav. C.2. A titolo di esempio, si riporta lo stralcio di una scheda nella versione adottata e nella versione controdedotta.

Stato adottato

Tav. P.1 "Schede progetto"

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	
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	

Stato controdedotto

Tav. P.1 "Schede progetto"

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	
Prestazione identità	

Sintesi della proposta - 07 (P.1)

Argomento: CORREZIONE REFUSO IN SEZIONE "INCENTIVI E COMPENSAZIONI"

Cod. E

Riguarda la sezione "Incentivi e compensazioni" delle Schede progetto R.24, R. 35, R.36 ed R.41

Osservazione in sintesi: la sezione "Incentivi e compensazioni" riporta erroneamente la specifica "Prestazioni aggiuntive".

La parte testuale delle Schede progetto R.24, R. 35, R.36 ed R.41 viene corretta eliminando l'erroneo inserimento della specifica "Prestazioni aggiuntive" in quanto tale specifica deriva da un refuso testuale. Le schede in oggetto vengono corrette così come schematicamente di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.1 Schede progetto R.24, R. 35, R.36 ed R.41

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
Prestazioni aggiuntive	

Stato controdedotto

Tav. P.1 Schede progetto R.24, R. 35, R.36 ed R.41

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	

Sintesi della proposta - 08 (P.1)

Argomento: PRECISAZIONE RELATIVA ALLA SCHEDA R.41 "AREA DI VIA EMILIA LEVANTE N. 130" Cod. P

Riguarda la sezione "Capacità insediativa" e della scheda progetto R.41

Osservazione in sintesi: la sezione riguardante la "Capacità insediativa" viene corretta per non incorrere in dubbi interpretativi.

La parte testuale della Scheda progetto R.41 "Area di via Emilia Levante n. 130" viene corretta nella sezione riguardante la "Capacità insediativa" specificando che la Sul pari a 1.000 mq, da realizzarsi sul retro dei fabbricati esistenti, non è la "Sul massima ammessa", ma la "Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente".

La parte testuale della Scheda progetto R.41 "Area di via Emilia Levante n. 130" viene corretta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Scheda progetto R.41 "Area di via Emilia Levante n. 130" - Stralcio parte testuale

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa , da localizzarsi sul retro dei fabbricati esistenti, è pari a 1.000 mq. Gli interventi di nuova costruzione sono vincolati alle seguenti funzioni: - funzioni miste e di servizio, di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, limitatamente alle funzioni b3 e ad esclusione del commercio al dettaglio; - funzioni alberghiere/ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
Prestazioni aggiuntive	(-) La Sul massima ammessa può estendersi fino a 1.500 mq a condizione che venga redatta la valutazione tecnica della sicurezza ai sensi delle Norme Tecniche vigenti con riferimento agli Stati Limite Ultimi degli edifici esistenti. Qualora la suddetta verifica tecnica evidenzia 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.

Stato controdedotto

Scheda progetto R.41 "Area di via Emilia Levante n. 130" - Stralcio parte testuale

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente , da localizzarsi sul retro dei fabbricati esistenti, è pari a 1.000 mq. Gli interventi di nuova costruzione sono vincolati alle seguenti funzioni: - funzioni miste e di servizio, di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, limitatamente alle funzioni b3 e ad esclusione del commercio al dettaglio; - funzioni alberghiere/ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
Prestazioni aggiuntive	(-) La Sul massima aggiuntiva può estendersi fino a 1.500 mq a condizione che venga redatta la valutazione tecnica della sicurezza ai sensi delle Norme Tecniche vigenti con riferimento agli Stati Limite Ultimi degli edifici esistenti. Qualora la suddetta verifica tecnica evidenzia 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.

Sintesi della proposta - 09 (P.1)

Argomento: PRECISAZIONI RELATIVE ALLE SCHEDE U.10, U.23, U.26, U.32, U.39, U.53

Cod. P

Riguarda la sezione "incentivi e compensazioni"

Osservazione in sintesi: la sezione riguardante gli "Incentivi e compensazioni" viene corretta in coerenza con la proposta di modifica 4(P2) della sezione "Integrazioni alla controdeduzione alle osservazioni inerenti l'elaborato Tav. P.2 - Norme di attuazione" del presente elaborato.

Si modificano le Schede progetto che presentano la capacità insediativa espressa in Sul massima ammessa e rimandano per l'applicazione degli incentivi alle relative norme di zona, specificando che tale Sul massima ammessa può essere aumentata delle quantità definite nelle singole Schede progetto qualora i mq di Sul aggiuntiva siano acquisiti con il meccanismo delle compensazioni di cui all'art 30 [Compensazioni].

Si modificano le Schede progetto n. U.10, U.23, U.26, U.32, U.39, U.53 (limitatamente alla parte testuale relativa agli "incentivi") come di seguito.

Stato adottato

Scheda Progetto U.10 "Area di via F.lli Rosselli"

[...]

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

[...]

Stato controdedotto

Scheda Progetto U.10 "Area di via F.lli Rosselli"

[...]

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) È 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].

[...]

Stato adottato
[...]

Scheda Progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca – via Mantegna"

Sub area A
[...]

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

[...]

Sub area B
[...]

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

[...]

Stato controdedotto
[...]

Scheda Progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca – via Mantegna"

Sub area A
[...]

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) È 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].

[...]

Sub area B
[...]

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) È 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].

[...]

Stato adottato
[...]

Scheda Progetto U.26 "Area di via Piero della Francesca"

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

[...]

Stato controdedotto
[...]

Scheda Progetto U.26 "Area di via Piero della Francesca"

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) È 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].

[...]

Stato adottato
[...]

Scheda Progetto U.32 "Area Parco Mita"

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

[...]

Stato controdedotto
[...]

Scheda Progetto U.32 "Area Parco Mita"

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) È 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].

[...]

Stato adottato
[...]

Scheda Progetto U.39 "Area di via San Silvestro - Rotonda"

Sub area A

[...]

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

[...]

Sub area B

[...]

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

[...]

Stato controdedotto
[...]

Scheda Progetto U.39 "Area di via San Silvestro - Rotonda"

Sub area A

[...]

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "ambito misto di riqualificazione" è 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]. (-) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "area urbana di conservazione del verde privato" è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

[...]

Sub area B

[...]

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "ambito misto di riqualificazione" è 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].

[...]

Stato adottato
[...]

Scheda Progetto U.53 "Area di via Gasparetta (Reda)"

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

[...]

Stato controdedotto
[...]

Scheda Progetto U.53 "Area di via Gasparetta (Reda)"

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].

[...]

Sintesi della proposta - 09 (P.1)

Argomento: MODIFICA RELATIVA ALLA SCHEDA U.26 IN TEMA DI DOWN HOLE

Cod. M

Riguarda la sezione "Prestazioni sicurezza - Sismica"

Osservazione in sintesi: viene eliminato l'obbligo di redazione della down hole.

Al capo "Prestazione sicurezza – Sismica" si coglie inoltre l'occasione per eliminare l'obbligo di redazione della "Down hole", in quanto in occasione della realizzazione delle indagini di microzonazione sismica di terzo livello con rischio di liquefazione operate di recente dall'Unione della Romagna Faentina, l'area è stata oggetto di un sufficiente numero di prove tali da non richiedere ulteriori approfondimenti.

La presente modifica viene redatta nelle schede U.25 (per la modifica si rimanda al parere di controdeduzione all'osservazione n. 121 prot. 45229 del 29.09.2014), U.26 e A.2 (per la modifica si rimanda al parere di controdeduzione all'osservazione n. 121 prot. 45661 del 30.09.2014)

Si riporta di seguito la scheda U.26 "Area di via Piero della Francesca", così come modificata nella parte "Prestazione sicurezza - sismica".

Scheda progetto U.26 "Area di via Piero della Francesca"	1/2
---	-----

(*) Elementi progettuali invarianti

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Mantegna Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa 19.250 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 previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO) di cui al comma 3 dell'art. 31 [Modalità di attuazione] esteso all'intero perimetro 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 ammessa è pari a 7.665 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) 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	(-) La viabilità pubblica, i parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento e gli spazi e percorsi pedonali pertinenziali alle strade dovranno essere realizzati secondo lo "schema della viabilità e del verde" della presente scheda in continuità e con le medesime caratteristiche (fisico-dimensionale, materiche e di arredo urbano) delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti dei comparti in corso di attuazione limitrofi.
Attrezzature e spazi collettivi	(*) All'interno del comparto dovrà essere reperita la quantità di aree pubbliche così come indicato nello "schema della viabilità e del verde" della presente scheda da attrezzare a verde pubblico e percorsi ciclo pedonali ad esso integrati. (*) Il progetto delle aree pubbliche (verde, marciapiedi e piste ciclabili, piazze ecc.) deve avere come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con l'area a verde pubblico dei comparti in corso di attuazione limitrofi.
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 all'intero comparto deve avvenire da via Cimabue e via Palmezzano. (*) È escluso l'accesso carrabile dalla via Piero della Francesca. Sismica (*) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento tra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (e altra di stessa valenza scientifica) e un sismotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.
Prestazione sostenibilità	Acqua (-) 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. (-) La prestazione riguardante il trattenimento dell'acqua di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera a, potrà essere realizzata anche su area destinata a verde pubblico.
Prestazione identità	Energia (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
	Edifici (*) L'edificato dovrà concentrarsi lungo il filo edilizio ove rappresentato 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".

Scheda progetto U.26 "Area di via Piero della Francesca "	1/2
--	-----

(*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Mantegna	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa 19.250 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 previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO) di cui al comma 3 dell'art. 31 [Modalità di attuazione] esteso all'intero perimetro 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 ammessa è pari a 7.665 mq.	
-----------------------------	---	--

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) È 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	(-) La viabilità pubblica, i parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento e gli spazi e percorsi pedonali pertinenti alle strade dovranno essere realizzati secondo lo "schema della viabilità e del verde" della presente scheda in continuità e con le medesime caratteristiche (fisico-dimensionale, materiche e di arredo urbano) delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti dei comparti in corso di attuazione limitrofi.	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) All'interno del comparto dovrà essere reperita la quantità di aree pubbliche così come indicato nello "schema della viabilità e del verde" della presente scheda da attrezzare a verde pubblico e percorsi ciclo pedonali ad esso integrati. (*) Il progetto delle aree pubbliche (verde, marciapiedi e piste ciclabili, piazze ecc.) deve avere come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con l'area a verde pubblico dei comparti in corso di attuazione limitrofi.	
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	Mobilità (-) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da via Cimabue e via Palmezzano. (*) È escluso l'accesso carrabile dalla via Piero della Francesca. Acqua (-) 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. (-) La prestazione riguardante il trattenimento dell'acqua di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera a, potrà essere realizzata anche su area destinata a verde pubblico.	
Prestazione sostenibilità	Energia (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.	
Prestazione identità	Edifici (*) L'edificio dovrà concentrarsi lungo il filo edilizio ove rappresentato 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".	

Sintesi della proposta - 10 (P.1)

Argomento: POLI FUNZIONALI

Cod. M

Riguarda modifiche di dettaglio all'interno delle schede dei poli funzionali

Osservazione in sintesi: vengono apportate alcune specificazioni ai poli funzionali, alla "Prestazione sicurezza - gestione emergenza", il termine "verifica tecnica" viene sostituito con il più indicato termine di "valutazione della sicurezza".

La specifica sostituzione del termine "verifica tecnica" con "valutazione della sicurezza," viene effettuata nelle schede F.1 "Stazione ferroviaria di Faenza", F.3 "Faenza fiere e centro sportivo", F.5 "Ospedale di Faenza".

Stato adottato

Scheda Progetto F.1 "Stazione ferroviaria di Faenza"

Prestazione sicurezza	Gestione emergenza (* Con riferimento all'inserimento dell'edificio della stazione nella C.L.E. (condizione limite per l'emergenza) in virtù della individuazione come edificio strategico e della prospicenza del fronte dell'edificio ad infrastrutture di connessione, come rappresentato nella Tavola A del Piano regolatore della sismicità (Allegato A.1 del RUE), tutti gli interventi dovranno garantire un livello di sicurezza sismica migliorativo dello stato di fatto esistente. Il miglioramento non dovrà necessariamente consistere in interventi strutturali, ma potrà risultare soddisfatto da incrementi di livelli di conoscenza dei manufatti o dall'espletamento di verifiche tecniche di cui dare atto nella relazione tecnica descrittiva. È fatta salva l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore.
------------------------------	--

Stato controdedotto

Scheda Progetto F.1 "Stazione ferroviaria di Faenza"

Prestazione sicurezza	Gestione emergenza (* Con riferimento all'inserimento dell'edificio della stazione nella C.L.E. (condizione limite per l'emergenza) in virtù della individuazione come edificio strategico e della prospicenza del fronte dell'edificio ad infrastrutture di connessione, come rappresentato nella Tavola A del Piano regolatore della sismicità (Allegato A.1.4 "La C.L.E. di Faenza"), tutti gli interventi dovranno garantire un livello di sicurezza sismica migliorativo dello stato di fatto esistente. Il miglioramento non dovrà necessariamente consistere in interventi strutturali, ma potrà risultare soddisfatto da incrementi di livelli di conoscenza dei manufatti o dall'espletamento della valutazione della sicurezza ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni , di cui dare atto nella relazione tecnica descrittiva. È fatta salva l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore.
------------------------------	---

Scheda Progetto F.3 "Faenza fiere e centro sportivo"

Prestazione sicurezza	Gestione emergenza (* Con riferimento all'inserimento del Palazzo delle Esposizioni nella C.L.E. (condizione limite per l'emergenza) in virtù della prospicenza del fronte dell'edificio ad infrastrutture di connessione, come rappresentato nella Tavola A del Piano regolatore della sismicità (Allegato A.1 del RUE), tutti gli interventi dovranno garantire un livello di sicurezza sismica migliorativo dello stato di fatto esistente. Il miglioramento non dovrà necessariamente consistere in interventi strutturali, ma potrà risultare soddisfatto da incrementi di livelli di conoscenza dei manufatti o dall'espletamento di verifiche tecniche di cui dare atto nella relazione tecnica descrittiva. È fatta salva l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore.
------------------------------	---

Stato controdedotto

Scheda Progetto F.3 "Faenza fiere e centro sportivo"

Prestazione sicurezza	Gestione emergenza (* Con riferimento all'inserimento del Palazzo delle Esposizioni nella C.L.E. (condizione limite per l'emergenza) in virtù della prospicenza del fronte dell'edificio ad infrastrutture di connessione, come rappresentato nella Tavola A del Piano regolatore della sismicità (Allegato A.1.4 "La C.L.E. di Faenza"), tutti gli interventi dovranno garantire un livello di sicurezza sismica migliorativo dello stato di fatto esistente. Il miglioramento non dovrà necessariamente consistere in interventi strutturali, ma potrà risultare soddisfatto da incrementi di livelli di conoscenza dei manufatti o dall'espletamento della valutazione della sicurezza ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni , di cui dare atto nella relazione tecnica descrittiva. È fatta salva l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore.
------------------------------	--

Prestazione sicurezza	<p>Gestione emergenza</p> <p>(*) Con riferimento all'inserimento dell'edificio dell'ospedale nella C.L.E. (condizione limite per l'emergenza) in virtù della individuazione come edificio strategico e della prospicienza del fronte dell'edificio ad infrastrutture di connessione, come rappresentato nella Tavola A del Piano regolatore della sismicità (Allegato A.1 del RUE), tutti gli interventi dovranno garantire un livello di sicurezza sismica migliorativo dello stato di fatto esistente. Il miglioramento non dovrà necessariamente consistere in interventi strutturali, ma potrà risultare soddisfatto da incrementi di livelli di conoscenza dei manufatti o dall'espletamento di verifiche tecniche di cui dare atto nella relazione tecnica descrittiva. È fatta salva l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore.</p>
------------------------------	---

Prestazione sicurezza	<p>Gestione emergenza</p> <p>(*) Con riferimento all'inserimento dell'edificio dell'ospedale nella C.L.E. (condizione limite per l'emergenza) in virtù della individuazione come edificio strategico e della prospicienza del fronte dell'edificio ad infrastrutture di connessione, come rappresentato nella Tavola A del Piano regolatore della sismicità (Allegato A.1. 4 "La C.L.E. di Faenza"), tutti gli interventi dovranno garantire un livello di sicurezza sismica migliorativo dello stato di fatto esistente. Il miglioramento non dovrà necessariamente consistere in interventi strutturali, ma potrà risultare soddisfatto da incrementi di livelli di conoscenza dei manufatti o dall'espletamento della valutazione della sicurezza ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, di cui dare atto nella relazione tecnica descrittiva. È fatta salva l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore.</p>
------------------------------	---

Sintesi del punto - 01 (P.2)

Argomento: DISTANZA DAL CONFINE DI PROPRIETA' PER LE RISTRUTTURAZIONI

Cod. I

Riguarda l'art. 2.2

Osservazione in sintesi: la ristrutturazione entro sagoma non comporta adeguamento alle distanze previste per le nuove costruzioni.

Si ritiene necessario determinare la disciplina delle distanze dai confini di proprietà nel caso di "interventi di ristrutturazione edilizia" così come definiti alla lettera f) dell'Allegato alla LR 15/2013.

Come noto, la definizione di "ristrutturazione edilizia" si è progressivamente ampliata fino ad arrivare a comprendere la ricostruzione di edifici crollati o demoliti (DL n. 69/2013 c.d, "Decreto Del Fare"), fattispecie questa che in precedenza veniva pacificamente intesa come "nuova costruzione". La definizione regionale specifica inoltre che gli interventi di ristrutturazione edilizia *"comprendono altresì quelli che comportano [...] modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici [...]"*. Nei suddetti casi dove, pur in presenza di interventi di ristrutturazione (e non di nuova costruzione), si ottiene come risultato un edificio praticamente "nuovo" (sia nel caso di ricostruzione di edifici crollati, sia nel caso di modifiche a sagome e volumi) non è chiaro -se non attraverso una previsione normativa che qui si intende formulare- se sia corretto poter escludere qualsiasi verifica sulle distanze dai confini oppure se si debba ricondurre una simile trasformazione edilizia alla disciplina delle distanze previste per le nuove costruzioni (con tutte le limitazioni che ne derivano).

In questa sede di RUE si intende stabilire che nel caso di interventi di ristrutturazione che mantengano l'edificio all'interno dell'area di sedime e della sagoma, valgono esclusivamente i limiti alla distanza dai confini di proprietà che derivano dalle norme del Codice Civile e dalle norme sovraordinate e di settore, senza necessità di sottostare ad eventuali limitazioni previste dal RUE per le nuove costruzioni. La presente integrazione normativa produce effetti soprattutto in zona agricola: in tali zone sarà da intendersi che gli edifici possono essere ristrutturati, per la parte che rimane entro l'area di sedime del fabbricato, senza adeguarsi alla distanza di 10 metri dal confine.

La presente proposta è coerente con l'impostazione generale della disciplina di cui all'art. 2, che tende a "liberalizzare" le distanze dai confini individuando i pochi casi ove limitarle o condizionarle, per ragioni di tutela ambientale o per non imporre eccessivi gravami sui lotti confinanti. Si osserva infine che una simile problematica è stata affrontata recentemente, in termini analoghi, dalla Regione Emilia-Romagna per i casi di qualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, prevedendo deroghe alle distanze di cui all'art. 9 del DM 1444/68 in virtù dell'art. 2-bis del DPR 380/2001 (vedi art. 30 della LR 17/2014).

Controdeduzione - 01 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 2.2

Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

[...]

2. Specificazioni

[...]

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

I limiti alla distanza dai confini di proprietà derivano dalle norme del Codice Civile e dalle norme sovraordinate e di settore.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 2.2

Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

[...]

2. Specificazioni

[...]

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

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

[...]

Sintesi del punto - 02 (P.2)

Argomento: DEFINIZIONE DI DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA'

Cod. N

Riguarda l'art. 2.2

Osservazione in sintesi: esclusione degli sporti fino a 1,50 m.

Con atto di Coordinamento tecnico n. 994 del 7.07.2014, la Regione Emilia-Romagna ha modificato, per quanto interessa in questa sede, la definizione di "Distanza dai confini di proprietà" in precedenza riportata nelle "Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" di cui all' Atto di Coordinamento n. 279 del 4.02.2010. La modifica consiste nell'escludere dalla misurazione della distanza "gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità minore o uguale a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti".

Al fine di adeguare la norma del RUE adottato in materia di distanza dai confini di proprietà occorre eliminare una disposizione disallineata con la nuova definizione regionale, nella parte dove è scritto: "per la verifica della Dc non si considerano i corpi in aggetto aperti che non costituiscono punti di affaccio, se sporgenti per non più di 1,50 m;". In tale modo si applicherà automaticamente la definizione regionale.

Controdeduzione - 02 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 2.2

Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

[...]

2. Specificazioni

[...]

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

[...]

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

~~per la verifica della Dc non si considerano i corpi in aggetto aperti che non costituiscono punti di affaccio, se sporgenti per non più di 1,50 m;~~

- per le parti interrate degli edifici, la Dc deriva esclusivamente dalle norme del Codice Civile e dalle norme sovraordinate e di settore;

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 2.2

Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

[...]

2. Specificazioni

[...]

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

[...]

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

- per le parti interrate degli edifici, la Dc deriva esclusivamente dalle norme del Codice Civile e dalle norme sovraordinate e di settore;

[...]

Sintesi del punto - 03 (P.2)

Argomento: MODIFICHE A PARETI FINESTRATE

Cod. P

Riguarda l'art. 2.2

Osservazione in sintesi: si richiede l'assenso del confinante solo in caso di realizzazione o ampliamento della parete.

La norma adottata prevede che “Entro la distanza di 5 m dai confini di proprietà, è consentito realizzare o modificare pareti finestrate con atto trascritto di assenso del confinante.” Risulta evidente il fine della disposizione, intesa a non limitare eccessivamente le possibilità edificatorie nei lotti confinanti: se infatti si potesse liberamente costruire una parete finestrata a distanza inferiore di 5 metri dal confine, il vicino si vedrebbe costretto a costruire a distanza maggiore di 5 metri per salvaguardare la distanza inderogabile di 10 metri tra pareti finestrate. Il problema si presenterebbe anche nel caso di “modifica” di una parete finestrata esistente, intendendo qui ricomprendere solo quei casi di modifica suscettibili di limitare il diritto all'edificazione nel lotto confinante, quali ad esempio ampliamenti della parete finestrata stessa. Vi sono casi di modifica di pareti finestrate esistenti che, per contro, sono ininfluenti sui diritti edificatori dei vicini, quali ad esempio le modifiche in riduzione della parete o piccole modifiche alle aperture già presenti: in ogni caso, qualora si modifichino le aperture già presenti, è la legislazione sovraordinata (con tutto il conseguente apparato giurisprudenziale e dottrinale) che determina i casi sostanziali generanti nuove servitù di veduta sul fondo confinante.

Per quanto compete disciplinare al RUE, si ritiene necessario, per maggiore chiarezza, specificare che le modifiche alle pareti finestrate per le quali occorra atto trascritto di assenso del confinante sono circoscritte ai casi effettivamente limitanti l'edificabilità altrui, pertanto quelli riconducibili alla modifica fuori sagoma delle pareti stesse, mentre le modifiche alle aperture esistenti restano regolate dalla disciplina sovraordinata.

Per quanto sopra si propone di sostituire la parole “*modificare*” con le parole “*modificare fuori sagoma*”.

Controdeduzione - 03 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 “Norme di Attuazione” - Art. 2.2

Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

[...]

2. Specificazioni

[...]

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

[...]

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

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 “Norme di Attuazione” - Art. 2.2

Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

[...]

2. Specificazioni

[...]

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

[...]

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

[...]

Sintesi del punto - 04 (P.2)

Argomento: LOTTO O UNITA' D'INTERVENTO

Cod. I

Riguarda l'art. 2.2

Osservazione in sintesi: si specifica che la conformazione dei lotti è quella che deriva dallo stato di fatto delle singole proprietà, indipendentemente dalla individuazione della cartografia del RUE.

Le tavole di progetto adottate non sempre rappresentano fedelmente l'esatta configurazione planimetrica dei lotti: la base cartografica tecnica da cui è tratta tale configurazione, per il suo grado di approssimazione, può infatti in taluni casi non corrispondere esattamente ai confini di proprietà rilevabili sul posto. L'integrazione normativa pertanto si rende necessaria per determinare in via generale un criterio di identificazione dei confini reali dei lotti ai quali applicare i parametri stabiliti dalle norme d'ambito o di zona.

Si coglie l'occasione per specificare anche al capo 2.3 "Definizioni e specificazioni di parametri – Definizioni" la definizione di Centro urbano, che è comprensivo del centro storico.

Per quanto sopra si propone di integrare l'art. 2.2 in corrispondenza del paragrafo "Lotto o Unità d'intervento".

Controdeduzione - 04 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 2.2

Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

[...]

2. Specificazioni

[...]

- Lotto o Unità d'intervento

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

[...]

3. Definizioni

- Centro urbano

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

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 2.2

Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

[...]

2. Specificazioni

[...]

- Lotto o Unità d'intervento

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

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

[...]

3. Definizioni

- Centro urbano

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

Sintesi del punto - 05 (P.2)

Argomento: PRECISAZIONE IN MERITO ALLE DESTINAZIONI D'USO

Cod. P

Riguarda l'art. 3.1

Osservazione in sintesi: si precisa che rientrano tra le funzioni di servizio di tipo diffusivo le "attività" di fisioterapia ecc, anziché i "centri" di fisioterapia ecc.

Si ritiene opportuno precisare che le funzioni di servizio di tipo diffusivo comprendono tutte le attività di fisioterapia e/o riabilitazione, anche quelle esercitate in forma singola/professionale. La dizione "centri" di fisioterapia e/o riabilitazione, come riportata nella norma in adozione potrebbe ingenerare difficoltà interpretative al riguardo. Occorre pertanto modificare l'art. 3.1, sostituendo alla parola "centri", la parola "attività".

Controdeduzione - 05 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 3.1

Art. 3 Usi del territorio

1. Destinazioni d'uso

Sono costituite dalle funzioni raggruppate nelle seguenti categorie:

A. Funzioni residenziali e servizi strettamente connessi, attività riconducibili all'uso residenziale per norme di settore.

B. Funzioni miste e di servizio:

b1. funzioni di servizio di tipo diffusivo (ivi comprese mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, sportive, ricreative, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, assistenziali, ambientali, religiose), servizi pubblici ed impianti di interesse generale, attività di servizio alle persone comprese ~~centri~~ di fisioterapia e/o riabilitazione, palestre, scuole di ballo e/o di musica;

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 3.1

Art. 3 Usi del territorio

1. Destinazioni d'uso

Sono costituite dalle funzioni raggruppate nelle seguenti categorie:

A. Funzioni residenziali e servizi strettamente connessi, attività riconducibili all'uso residenziale per norme di settore.

B. Funzioni miste e di servizio:

b1. funzioni di servizio di tipo diffusivo (ivi comprese mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, sportive, ricreative, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, assistenziali, ambientali, religiose), servizi pubblici ed impianti di interesse generale, attività di servizio alle persone comprese **le attività** di fisioterapia e/o riabilitazione, palestre, scuole di ballo e/o di musica;

[...]

Sintesi del punto - 06 (P.2)

Argomento: PRECISAZIONE IN MERITO ALLE DESTINAZIONI D'USO

Cod. P

Riguarda l'art. 3.1

[collegata al punto 19 (P.2) riguardante l'art. 12.5 - FUNZIONI AMMISSIBILI NELLE CASE]

Osservazione in sintesi: si precisa che le attività di acconciatori, estetisti, mercatini solidali dell'usato (svolti da associazioni di volontariato, onlus o cooperative sociali) fanno parte delle "funzioni artigianali di servizio e attività laboratoriali".

Per i fini sopra illustrati, all'art. 3, comma 1, lettera b4, dopo la parola "*laboratoriali*", si sostituisce la virgola con la parola "*compresi*"; dopo la parola "sociali" si sostituisce la virgola con un punto e virgola.

Controdeduzione - 06 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 3.1

Art. 3 Usi del territorio

1. Destinazioni d'uso

[...]

B. Funzioni miste e di servizio:

b4. funzioni artigianali di servizio e attività laboratoriali; acconciatori, estetisti, mercatini solidali dell'usato (svolti da associazioni di volontariato, onlus o cooperative sociali); commercio all'ingrosso, depositi.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 3.1

Art. 3 Usi del territorio

1. Destinazioni d'uso

[...]

B. Funzioni miste e di servizio:

b4. funzioni artigianali di servizio e attività laboratoriali **compresi** acconciatori, estetisti, mercatini solidali dell'usato (svolti da associazioni di volontariato, onlus o cooperative sociali); commercio all'ingrosso, depositi.

[...]

Sintesi del punto - 07 (P.2)

Argomento: PRECISAZIONE IN MERITO AL RIFERIMENTO ALLA TAV. P.5

Cod. P

Riguarda l'art. 3.1

[collegata al punto 15 (P.5) e alla proposta 19 (P.5) riguardanti l'art. 72/2 della Tav. P.5 - CIRCOLI E COMMERCIO]

Osservazione in sintesi: si correggono alcune parole per uniformarle alle modifiche introdotte con il punto 15 (P.5) all'art. 72/2 della Tav. P.5.

Le motivazioni della modifica sono specificate nel punto 15 (P.5) relativo all'art. 72/2 della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Controdeduzione - 07 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 3.1

Art. 3 Usi del territorio

1. Destinazioni d'uso

[...]

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 72/2 [*Circoli e ~~vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso~~*] contiene disposizioni in materia di circoli e ~~compreenza delle funzioni di commercio al dettaglio e commercio all'ingrosso.~~

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 3.1

Art. 3 Usi del territorio

1. Destinazioni d'uso

[...]

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 72/2 [*Circoli e **commercio***] contiene disposizioni in materia di circoli e commercio.

Sintesi del punto - 08 (P.2)

Argomento: RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DEMOLITI

Cod. N

Riguarda l'art. 4.2

Osservazione in sintesi: la materia è disciplinata dalla legge nazionale attraverso la definizione di "ristrutturazione" e pertanto non deve essere disciplinata nel RUE.

Le Norme di Attuazione adottate hanno introdotto una specifica riguardante il concetto di intervento di "demolizione" intendendo definire un limite temporale di tre anni entro il quale poter ricostruire un edificio demolito, superando pertanto il vincolo della contestualità tra demolizione e ricostruzione.

Si osserva che la suddetta questione è stata già affrontata nella legge nazionale, che è da intendersi quale fonte primaria prevalente in materia di definizione dei tipi di intervento. Al riguardo si cita il parere autorevolmente espresso dalla regione Emilia-Romagna (PG. 2014.0209512 del 15.05.2014, che ben inquadra l'argomento: *"Il decreto legge 69/2013 (convertito nella legge 98/2013) ha definito una nuova disciplina per la ricostruzione di edifici crollati/demoliti da tempo, stabilendo che l'intervento sia da qualificare nella ristrutturazione edilizia (e dunque risulterebbe superato al riguardo l'orientamento costante della giurisprudenza che fa rientrare dette opere nella nuova costruzione mancando i requisiti della preesistenza del fabbricato da ristrutturare e della contestualità tra la demolizione e la ricostruzione)."*

Aggiunge la Regione: *"[...] si ritiene che la norma statale, successiva alla l.r. n. 15/2013 prevalga sulla stessa [...]"* e ancora, ravvisando evidentemente la necessità di circostanziare la norma statale al fine di renderla oggettivamente operante: *"Si deve ritenere che la definizione statale sia da interpretare nel senso di qualificare un intervento ricostruttivo come di ristrutturazione edilizia nel caso in cui il manufatto non sia più fisicamente individuabile nella sua volumetria, e dunque sia da tempo crollato o demolito, e ne sia però dimostrata la sua preesistenza con una documentazione dalla quale possano essere accertati gli essenziali parametri edilizi."*

Per quanto sopra si ritiene necessario eliminare la definizione di "Demolizione" presente nel RUE adottato.

Controdeduzione - 08 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Art. 4 Tipi di intervento

[...]

2. Specificazioni in merito agli interventi sugli edifici esistenti

[...]

- Significativi movimenti di terra

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

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

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

~~**- Demolizione**~~~~Per le costruzioni oggetto di demolizione nei casi ammessi dal RUE, entro 3 anni dalla presentazione del titolo, è possibile presentare nuovo titolo per la loro ricostruzione.~~

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

Art. 4 Tipi di intervento

[...]

2. Specificazioni in merito agli interventi sugli edifici esistenti

[...]

- Significativi movimenti di terra

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

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

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

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

Sintesi del punto - 09 (P.2)

Argomento: DIVIETO DI SALE GIOCO E SIMILI IN CENTRO STORICO

Cod. P

Riguarda l'art. 5.2

Osservazione in sintesi: si precisa che tra le attività di sale gioco, videolottery e simili, vietate in centro storico, rientrano anche le sale scommesse.

Si ritiene opportuno precisare che tra le attività di sale gioco, videolottery e simili, vietate in centro storico, rientrano anche le sale scommesse. Inoltre, con una formulazione più corretta, si specifica che resta la possibilità di installare gli apparecchi di gioco consentiti per legge nei pubblici esercizi.

Per i fini suddetti si modifica l'art. 5.2

Controdeduzione - 09 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.2

Art. 5 Centro storico

[...]

2. Destinazioni d'uso

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

- nell'area monumentale individuata nella Tav. P.4_C (Faenza) sono vietati i cambi d'uso verso le funzioni di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*] lettera A (residenziali, ecc.) e lettera B punto b2 (direzionali, ecc.) -con l'eccezione delle farmacie e agenzie di viaggio- nei locali al piano terra prospicienti direttamente con vetrina sullo spazio pubblico;
 - nell'area monumentale e lungo gli assi commerciali individuati nella Tav. P4_C (Faenza), è vietato modificare l'uso a favore di nuovi garage nei locali al piano terra prospicienti direttamente sullo spazio pubblico nonché sono vietati i distributori automatici di prodotti qualora non connessi ad attività di pubblico esercizio;
 - sono vietati i locali destinati a sale gioco, videolottery e simili, ~~qualora non connessi ad altre attività di pubblico esercizio;~~
- [...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.2

Art. 5 Centro storico

[...]

2. Destinazioni d'uso

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

- nell'area monumentale individuata nella Tav. P.4_C (Faenza) sono vietati i cambi d'uso verso le funzioni di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*] lettera A (residenziali, ecc.) e lettera B punto b2 (direzionali, ecc.) -con l'eccezione delle farmacie e agenzie di viaggio- nei locali al piano terra prospicienti direttamente con vetrina sullo spazio pubblico;
 - nell'area monumentale e lungo gli assi commerciali individuati nella Tav. P4_C (Faenza), è vietato modificare l'uso a favore di nuovi garage nei locali al piano terra prospicienti direttamente sullo spazio pubblico nonché sono vietati i distributori automatici di prodotti qualora non connessi ad attività di pubblico esercizio;
 - sono vietati i locali destinati a sale gioco, videolottery, **sale scommesse** e simili, **salvo gli apparecchi da gioco consentiti per legge nei pubblici esercizi;**
- [...]

Sintesi del punto - 10 (P.2)

Argomento: DIVIETO DI INSEDIARE PARTICOLARI ATTIVITA' IN CENTRO STORICO

Cod. I

Riguarda l'art. 5.2

[collegata al punto 15 (P.5) e alla proposta 19 (P.5) riguardanti l'art. 72/2 della Tav. P.5 - CIRCOLI E COMMERCIO]

Osservazione in sintesi: si introduce un riferimento alla Tav. P.5, dove si inserisce il richiamo ai limiti su particolari destinazioni d'uso contenuti in uno specifico Atto di Consiglio Comunale.

Le motivazioni della modifica sono specificate nel punto 15 (P.5) relativo all'art. 72/2 della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Controdeduzione - 10 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.2

Art. 5 Centro storico

[...]

2. Destinazioni d'uso

[...]

- negli immobili esistenti di proprietà privata, ivi compresi quelli di enti religiosi, effettivamente utilizzati per funzioni pubbliche dovrà essere assicurato -a seguito di cambio d'uso o di funzione- il mantenimento di almeno il 30% della Sul per le funzioni di cui all'art. 19;

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.2

Art. 5 Centro storico

[...]

2. Destinazioni d'uso

[...]

- negli immobili esistenti di proprietà privata, ivi compresi quelli di enti religiosi, effettivamente utilizzati per funzioni pubbliche dovrà essere assicurato -a seguito di cambio d'uso o di funzione- il mantenimento di almeno il 30% della Sul per le funzioni di cui all'art. 19;
- la Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 72/2 [Circoli e commercio], comma 3, individua altre particolari limitazioni sugli usi, richiamando specifico Atto di Consiglio comunale.

Sintesi del punto - 11 (P.2)

Argomento: TRASFORMAZIONE DELLE SEDI RIONALI IN PUBBLICI ESERCIZI

Cod. P

Riguarda l'art. 5.2

Osservazione in sintesi: si chiarisce, confermando quanto oggi già in atto, che le sedi rionali possono prevedere funzioni di pubblico esercizio senza che ciò determini un intervento di cambio di destinazione d'uso.

Si ritiene opportuno chiarire che l' eventuale trasformazione delle sedi rionali da circoli associativi a ristoranti (pubblici esercizi), non comporta cambio di destinazione d'uso, intendendo con questo agevolare tali interventi nell'interesse della pubblica fruibilità dei rioni stessi. Occorre a tale fine inserire una nota di precisazione nell'art. 5.2

Controdeduzione - 11 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.2

Art. 5 Centro storico

[...]

2. Destinazioni d'uso

[...]

- in considerazione del loro interesse generale, è vietato modificare la funzione delle botteghe storiche e degli immobili individuati come "locali da conservare" nella Tav P.4_C (Faenza).

Le sedi rionali, con la procedura di SIO possono essere utilizzati per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 19 [Attrezzature e spazi collettivi].

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.2

Art. 5 Centro storico

[...]

2. Destinazioni d'uso

[...]

- in considerazione del loro interesse generale, è vietato modificare la funzione delle botteghe storiche e degli immobili individuati come "locali da conservare" nella Tav P.4_C (Faenza).

L'utilizzo delle sedi rionali per funzioni di pubblico esercizio non costituisce cambio di destinazione d'uso. Le sedi rionali, con la procedura di SIO possono essere utilizzati per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 19 [Attrezzature e spazi collettivi].

[...]

Sintesi del punto - 12 (P.2)

Argomento: SCHEDE NEL CENTRO STORICO: MERE INTEGRAZIONI E CORREZIONI LESSICALI

Cod. I/E

Riguarda l'art. 5.8

Osservazione in sintesi: si definisce correttamente la definizione di schede con la locuzione "*Schede progetto centro storico*" e si sostituisce "PSC" con il pertinente riferimento alle Tavv. P.4.c del RUE.

Si integra l'art. 5.8 per definire correttamente il lessico, rendendolo corrispondente alla definizione di "scheda" nel centro storico riportate nelle Tavole P.1 di progetto, e per sostituire il riferimento al PSC con quello appropriato alle Tavv. P.4.c "Politiche di intervento", posto che le individuazioni del RUE sono coerenti con quelle del PSC.

Controdeduzione - 12 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Art. 5 Centro storico

[...]

8. Aree del centro storico sottoposte a schede progetto

[...]

Le Schede progetto riguardano le seguenti tipologie di interventi:

[...]

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

Sono rappresentate da edifici con facciata prospiciente il suolo pubblico che interferiscono in modo più significativo di altri, per interventi anomali del dopoguerra, con le visuali di pregio degli assi commerciali individuati ~~nel PSC~~.

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

[...]

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

Art. 5 Centro storico

[...]

8. Aree del centro storico sottoposte a schede progetto

[...]

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

[...]

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

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

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

[...]

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

Sintesi del punto - 13 (P.2)

Argomento: MATERIALI DA UTILIZZARE PER LE FACCIATE DEL CENTRO STORICO

Cod. P

Riguarda l'art. 5.11

Osservazione in sintesi: si puntualizza la necessità di intervenire sulle facciate modo coerente con la storia dell'edificio, eliminando il termine "tradizionale" riferito ai materiali, ritenuto eccessivamente rigido rispetto alla qualificazione moderna di alcuni contesti.

Si crede opportuno eliminare il termine "tradizionale" riferito ai materiali da utilizzarsi per gli interventi sulle facciate degli edifici in centro storico, ritenendo sempre e comunque prevalente il concetto di coerenza dell'intervento contemporaneo con la caratterizzazione storica dell'edificio: può esservi ad esempio il caso di interventi anni '50 o '60 o '70 meritevoli di conservazione per la loro qualità progettuale, per i quali mal si presterebbe la rigidità del secco riferimento alla tradizione.

Controdeduzione - 13 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.11

Art. 5 Centro storico

[...]

11. Obiettivi di qualità

[...]

- Sistema facciate

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

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.11

Art. 5 Centro storico

[...]

11. Obiettivi di qualità

[...]

- Sistema facciate

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

[...]

Sintesi del punto - 14 (P.2)

Argomento: LUCERNARI IN CENTRO STORICO

Cod. M

Riguarda l'art. 5.11

[collegata al punto 13 (P.5) riguardante l'art. 70 della Tav. P.5 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI]

Osservazione in sintesi: si trasferisce l'argomento nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" rendendo la norma di tipo prestazionale.

Si crede appropriato trattare il tema dei lucernari in falda nel centro storico nella Tav. P.5 del RUE, quale tema inerente l'attività edilizia, introducendo disposizioni di tipo prestazionale, finalizzate ad orientare le scelte progettuali verso il minimo impatto visivo di tali aperture in falda, senza cristallizzare la norma secondo parametri prefissati. La definizione degli aspetti normativi in materia da parte del RUE deriva dall' art. 2-ter della LR 11/98 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Nelle NdA sarà pertanto introdotto il richiamo alla Tav. P.5.

Controdeduzione - 14 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.11

Art. 5 Centro storico

[...]

11. Obiettivi di qualità

[...]

- Sistema coperture

[...]

~~I lucernari dovranno essere dimensionati per garantire il minimo rapporto aere illuminante naturale; è sempre possibile realizzare un piccolo lucernario funzionale all'ispezione delle coperture, utilizzando anche locali con funzione di servizio.~~

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.11

Art. 5 Centro storico

[...]

11. Obiettivi di qualità

[...]

- Sistema coperture

[...]

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 70 [Caratteristiche dei locali] contiene disposizioni sui lucernari in falda in relazione al rispetto della caratterizzazione storica degli edifici.

[...]

Sintesi del punto - 15 (P.2)

Argomento: RICONOSCIMENTO DEL VALORE DEGLI EDIFICI

Cod. M

Riguarda l'art. 6.1

Osservazione in sintesi: si modifica la norma per chiarire che il valore attribuito agli edifici nei nuclei individuati con apposita simbologia, si riferisce alla preesistenza degli stessi nelle mappe catastali del 1937.

Si riconosce la necessità di definire un criterio il più possibile oggettivo per circoscrivere l'ambito di riconoscimento degli edifici di valore al di fuori del centro storico, ambito all'interno del quale poter esercitare lo spazio valutativo che deriva dal carattere presuntivo della norma.

In altre parole, per applicare le norme sugli edifici di valore (incidenti per esempio sulle possibilità di ampliamento) occorre preventivamente definire come riconoscere un possibile edificio o manufatto di valore nell'ambito dei nuclei contraddistinti sulle tavole del RUE con il caratteristico pallino identificativo. Nell'attuale formulazione normativa adottata, tale individuazione -non supportata da criteri obiettivi- è rinviata all'ambito valutativo del progettista e dal responsabile del procedimento.

Con la presente osservazione, si ritiene di poter individuare i possibili edifici di valore fra quelli esistenti in tutto o in parte nelle mappe catastali del 1937, in coerenza con la linea normativa seguita dal precedente PRG: tale individuazione diventa pertanto oggettiva, in relazione alle verifiche e accertamenti del tecnico progettista: sugli edifici o manufatti che avranno le caratteristiche "ante 37" sarà esercitata l'attività di valutazione insita nel carattere presuntivo della norma, che potrà portare anche al disconoscimento (integrale o parziale) del valore dell'edificio (quando, per esempio, l'edificio sia stato demolito per eventi bellici e oggi al suo posto sia presente un fabbricato incongruo).

Per le suddette motivazioni, occorre modificare l'art. 6.1.

Controdeduzione - 15 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico**1. Categorie di edifici individuati nel RUE**

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

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

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

Nel territorio rurale, nei complessi ~~di valore culturale-testimoniale~~ individuati dal RUE con apposita simbologia, ~~i singoli edifici e manufatti di valore dovranno essere individuati in sede di progetto edilizio~~ attraverso la lettura delle vicende storiche dell'insediamento e delle trasformazioni edilizie delle singole costruzioni.

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

[...]

Art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico**1. Categorie di edifici individuati nel RUE**

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

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

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

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

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

[...]

Sintesi del punto - 16 (P.2)

Argomento: ZONA AGRICOLA: RUOLO DELLA CQAP

Cod. P

Riguarda l'art. 12.2

Osservazione in sintesi: l'ambito valutativo della CQAP non riguarda i parametri dimensionali della norma.

La norma adottata attribuisce alla CQAP, nell'ambito delle proprie competenze, la possibilità di approfondire e valutare soluzioni progettuali anche diverse rispetto alle disposizioni dell'art. 12: tale articolo, che riguarda le disposizioni comuni nel territorio rurale, è molto ampio e comprende, oltre a norme di tipo valutativo (ad esempio sul mantenimento di tipologie) anche la definizione di molti parametri di tipo tecnico (ad esempio la verifica della presenza di infrastrutture) o numerici (ad esempio il limite di altezza dei fabbricati). E' ovvio, come per legge (ma qui lo si vuole precisare), che l'ambito valutativo della CQAP attiene per competenza alle sole norme incidenti su tipologie, materiali, rapporto con il contesto, caratteri compositivi degli edifici, ecc. e non riguarda i suddetti aspetti puramente tecnici e vincolativi propri dell'art. 2.

Per i suddetti fini si integra -precisandolo- l'art. 12.2, primo periodo del comma 2.

Controdeduzione - 16 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.2

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

2. Modalità generali di progettazione

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

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.2

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

2. Modalità generali di progettazione

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

[...]

Sintesi del punto - 17 (P.2)

Argomento: ZONA AGRICOLA - EDIFICI NON FUNZIONALI - AMBITO DI INTERVENTO

Cod. P

Riguarda l'art. 12.5

Osservazione in sintesi: l'ambito di applicazione della norma sulle limitazioni alle abitazioni si applica sempre quando c'è un aumento di u.i., anche senza opere.

Nella norma adottata, le condizioni per la realizzazione di unità abitative sono riferite agli *"interventi che prevedano l'aumento di unità immobiliari"*: lo spirito di tale previsione, allineata con gli obiettivi del PSC nonché delle norme sovraordinate, è quello di limitare il numero delle unità immobiliari in campagna, mantenendo i limiti previsti, anche dopo aver effettuato l'intervento.

Pertanto, la dizione presente nel RUE adottato, che associa le disposizioni agli *"interventi che prevedano l'aumento di unità immobiliari"*, non appare esattamente appropriata ai casi in cui si verificano aumenti di unità senza *"interventi"*.

La precisazione richiede di intervenire sull'art. 12.5, nella parte degli *"aspetti generali"*.

Controdeduzione - 17 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

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

- Aspetti generali

Al fine di preservare i caratteri della zona agricola, con riferimento all'intero nucleo abitativo nella situazione proprietaria al 31.12.1995, nel caso di ~~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 m². E' possibile aggiungere ulteriori unità abitative aventi Sul media minima di 200 m²;

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

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

- Aspetti generali

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

- nelle case, comprese quelle trasformate in servizi agricoli, possono essere ricavate complessivamente 2 unità immobiliari: le unità abitative di nuova formazione devono avere una Sul media minima di 130 m². E' possibile aggiungere ulteriori unità abitative aventi Sul media minima di 200 m²;

[...]

Sintesi del punto - 18 (P.2)

Argomento: ZONA AGRICOLA - EDIFICI NON FUNZIONALI - USO RESIDENZIALE DEI FIENILI

Cod. I/P

Riguarda l'art. 12.5

Osservazione in sintesi: nel caso di più fienili, solo uno può essere trasformato in una unica abitazione.

Nella norma adottata si legge *“possibilità di utilizzare un unico fabbricato a servizi per realizzare una unica unità immobiliare”*.

Anche se il significato della norma appare sufficientemente univoco, si ritiene opportuno chiarire che, qualora sul fondo esista più di un fienile, solo uno di essi può essere utilizzato per funzioni abitative purché si realizzi un unico appartamento; gli altri fienili eventualmente presenti potranno essere però usati per ogni altra destinazione (che non sia abitativa) prevista dalle norme.

Per quanto sopra si introducono integrazioni e precisazioni all'art. 12.5 nella parte riguardante gli *“Aspetti generali”*.

Controdeduzione - 18 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 “Norme di Attuazione” - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

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

- Aspetti generali

[...]

~~- possibilità di utilizzare un unico fabbricato a servizi per realizzare una unità immobiliare;~~

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 “Norme di Attuazione” - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

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

- Aspetti generali

[...]

- nell'ambito del nucleo abitativo , possibilità di trasformare in abitazione un unico fabbricato di servizio, purché sia utilizzato per una sola unità immobiliare abitativa;

[...]

Sintesi del punto - 19 (P.2)

Argomento: ZONA AGRICOLA -EDIFICI NON FUNZIONALI - FUNZIONI AMMISSIBILI NELLE CASE

Cod. M

Riguarda l'art. 12.5

[collegata al punto 6 (P.2) riguardante l'art. 3.1 - PRECISAZIONE IN MERITO ALLE DESTINAZIONI D'USO]

Osservazione in sintesi: viene meglio precisato quali siano le funzioni ammesse nelle ex case coloniche.

Nella norma adottata non sono ben formulate le casistiche funzionali consentite nelle case non più funzionali all'attività agricola: sembra infatti che le funzioni di servizio (lettera b1) siano "comprese" in quelle artigianali, cosa naturalmente non corretta in base alla classificazione degli usi di cui all'art. 3. E' necessario inoltre precisare che l'ampliamento del 20% per le attività esistenti, si riferisca alla Sul dell'attività esistente

Per quanto sopra si introducono integrazioni e precisazioni all'art. 12.5 nella parte riguardante le "Funzioni", da considerare unitamente alle modifiche apportate con il punto 6 (P.2) riguardante l'art. 3.1 - "precisazioni in merito alle destinazioni d'uso".

Controdeduzione - 19 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Funzioni

- negli edifici esistenti con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile, ivi compresi i locali di servizio che ne fanno parte, e nei servizi di valore sono escluse le seguenti funzioni: commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, funzioni produttive di cui all'art. 3, comma 1, lettera C [Usi del territorio - Destinazioni d'uso]. ~~L'artigianato di servizio, compreso le attività di cui all'art. 3, comma 1, lettera b1 e le attività laboratoriali~~ sono consentite fino ad un massimo di 100 m² di Sul: tali attività, se esistenti, possono essere ampliate fino al 20% di Sul.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Funzioni

- negli edifici esistenti con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile, ivi compresi i locali di servizio che ne fanno parte, e nei servizi di valore sono escluse le seguenti funzioni: commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, funzioni produttive di cui all'art. 3, comma 1, lettera C [Usi del territorio - Destinazioni d'uso]. ~~Le attività di cui all'art. 3, comma 1, lettera b1, l'artigianato di servizio e le attività laboratoriali~~ sono consentite fino ad un massimo di 100 m² di Sul: tali attività, se esistenti, possono essere ampliate fino al 20% di Sul ~~dell'attività esistente.~~

[...]

Sintesi del punto - 20 (P.2)

Argomento: ZONA AGRICOLA - EDIFICI NON FUNZIONALI - FUNZIONI AMMISSIBILI NEI FIENILI PRIVI DI VALORE
Cod. M/P

Riguarda l'art. 12.5

Osservazione in sintesi: viene meglio precisato quali siano le funzioni ammesse nei servizi non di valore.

La norma adottata disciplina l'utilizzo abitativo dei fabbricati di servizio non di valore, ma non specifica nulla sulle diverse possibilità di utilizzo extra residenziale. In caso di compresenza di più fienili, ad esempio, posto che solo uno di essi potrà essere adibito ad abitazione, è necessario prevedere come si possano utilizzare gli altri. Si ritiene necessario pertanto richiamare, per i fabbricati di servizio, le possibilità d'uso definite all'alinea precedente per le case coloniche, ad eccezione dell'uso abitativo già definito.

Si provvede pertanto a modificare l'art. 12.5 nella parte riguardante le "Funzioni".

Controdeduzione - 20 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Funzioni

[...]

- negli edifici con tipologia riconducibile ai fabbricati di servizio privi di valore, in alternativa all'ampliamento delle case di cui al successivo paragrafo "Interventi", è possibile utilizzare per funzioni abitative un massimo di 130 m² di Sul esistente e derivante da ampliamenti interni. L'utilizzo abitativo dei servizi non di valore comporta in ogni caso la rinuncia ad ampliamenti di Sul negli edifici abitativi.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Funzioni

[...]

- negli edifici con tipologia riconducibile ai fabbricati di servizio privi di valore **sono ammesse le funzioni di cui alla prima alinea con la precisazione che**, in alternativa all'ampliamento delle case di cui al successivo paragrafo "Interventi", è possibile utilizzare per funzioni abitative un massimo di 130 m² di Sul esistente e derivante da ampliamenti interni. L'utilizzo abitativo dei servizi non di valore comporta in ogni caso la rinuncia ad ampliamenti di Sul negli edifici abitativi.

[...]

Sintesi del punto - 21 (P.2)

Argomento: ZONA AGRICOLA - EDIFICI NON FUNZIONALI - FUNZIONI AMMISSIBILI NEGLI EDIFICI SPECIALISTICI
Cod. P

Riguarda l'art. 12.5

Osservazione in sintesi: viene meglio precisato quali siano le funzioni ammesse negli edifici specialistici.

Si precisa che, laddove nella norma si richiamano le "limitazioni delle funzioni", esse si riferiscono alle limitazioni degli usi per le case di cui alla prima alinea.

Si provvede pertanto a modificare l'art. 12.5 nella parte riguardante le "Funzioni".

Controdeduzione - 21 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Funzioni

[...]

- negli edifici con tipologie specialistiche o comunque non riconducibili alle casistiche di cui sopra, le limitazioni delle funzioni sono estese anche a quella residenziale.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Funzioni

[...]

- negli edifici con tipologie specialistiche o comunque non riconducibili alle casistiche di cui sopra, le limitazioni delle funzioni **di cui alla prima alinea** sono estese anche a quella residenziale.

[...]

Sintesi del punto - 22 (P.2)

Argomento: ZONA AGRICOLA - AMBITI AD ALTA VOCAZIONE AGRICOLA - ALLEVAMENTI

Cod. M

Riguarda l'art. 13.2

[collegata al punto 26 (P.2) riguardante l'art. 15.2 : "ZONA AGRICOLA - AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO - REQUISITI PER NUOVE COSTRUZIONI - ALLEVAMENTI"]

Osservazione in sintesi: gli allevamenti "aziendali" sono più propriamente definiti urbanisticamente come allevamenti "non intensivi".

Si cambia semplicemente la locuzione "allevamenti aziendali" con "allevamenti non intensivi", in modo da distinguerli intuitivamente dagli "allevamenti intensivi" che sono tutti oggetto di schede attuative del RUE. Gli allevamenti non intensivi sono quelli realizzabili nel territorio rurale in base alle NdA, pertanto con il limite massimo di 750 mq; potrebbero essere sia aziendali che interaziendali, purché nel rispetto delle norme del RUE.

Non è sbagliato in definitiva identificare gli allevamenti non intensivi come i piccoli allevamenti, collocabili diffusamente nel territorio rurale, e gli allevamenti intensivi come i grandi allevamenti che il RUE ha inteso disciplinare con schede normative al fine di controllarne singolarmente gli effetti e le necessarie mitigazioni sul territorio.

Si provvede pertanto a modificare il titolo "Allevamenti aziendali" con "Allevamenti non intensivi".

Controdeduzione - 22 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 13.2

Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

[...]

- Allevamenti aziendali

La Sul è pari a 150 m²/ha con un limite massimo di 750 m². Altezza max 5,00 m.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 13.2

Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

[...]

- Allevamenti non intensivi

La Sul è pari a 150 m²/ha con un limite massimo di 750 m². Altezza max 5,00 m.

[...]

Sintesi del punto - 23 (P.2)

Argomento: AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA - INDICI ESAURITI PER LE ABITAZIONI

Cod. M

Riguarda l'art. 13.3

Osservazione in sintesi: a fini applicativi della norma, gli indici si intendono esauriti anche quando determinano un residuo di edificabilità inferiore a 100 m²

L'art. 13.3 definisce le possibilità di trasformazione per gli edifici funzionali all'attività agricola perché siano collocati in unità poderali dove l'indice edificatorio per le abitazioni sia esaurito; in particolare si prevede la possibilità di ampliare una-tantum e complessivamente le case esistenti di una Sul pari a 100 m², fermo restando il limite di 500 m². E' evidente come sia corretto attribuire tale possibilità non solo a chi si trovi con indici completamente esauriti, ma anche alle aziende per le quali l'indice residuo sul fondo determina una quantità edificabile inferiore a 100 m².

Si provvede pertanto a modificare l'art. 13.3 delle NdA.

Controdeduzione - 23 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 13.3

Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

[...]

- Indici esauriti per le abitazioni

[...]

Gli indici per funzioni abitative si intendono esauriti anche nel caso in cui l'unità poderale non abbia le dimensioni minime di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale].

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 13.3

Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

[...]

- Indici esauriti per le abitazioni

[...]

Gli indici per funzioni abitative si intendono esauriti anche nel caso in cui l'unità poderale non abbia le dimensioni minime di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale] **nonché quando l'indice residuo sul fondo determini una quantità edificabile inferiore a 100 m².**

Sintesi del punto - 24 (P.2)

Argomento: ZONA AGRICOLA - AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE - ALLEVAMENTI

Cod. P

Riguarda l'art. 14.2

Osservazione in sintesi: mera specificazione: esclusione degli "allevamenti" in luogo degli "allevamenti *aziendali*" nelle aree di valore naturale e ambientale.

Si elimina semplicemente l' attributo *aziendale* alla parola allevamenti, in quanto del tutto superflua, visto che si tratta di zona di valore in cui non vi è alcun tipo di allevamento.

Si provvede pertanto a modificare l'art. 14.2.

Controdeduzione - 24 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 14.2

Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale

[...]

2. Limiti per gli edifici funzionali all'attività agricola

Le nuove funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici abitativi esistenti.

Non sono ammessi allevamenti **aziendali**, serre con struttura fissa e piccole attività di cui all'art. 13.2 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni*].

Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti con aumenti di Sul interni alla sagoma.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 14.2

Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale

[...]

2. Limiti per gli edifici funzionali all'attività agricola

Le nuove funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici abitativi esistenti.

Non sono ammessi allevamenti, serre con struttura fissa e piccole attività di cui all'art. 13.2 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni*].

Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti con aumenti di Sul interni alla sagoma.

[...]

Sintesi del punto - 25 (P.2)

Argomento: AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE - AMPLIAMENTI NEGLI EDIFICI DI VALORE CON INCENTIVI **Cod. P**

Riguarda l'art. 14.3

[collegata al punto 32 (P.2) riguardante l'art. 29 "INCENTIVI PER AMPLIAMENTI INTERNI IN EDIFICI DI VALORE" e il punto 40 (P.2) in materia di "INDICAZIONE DI APPOSITO RIFERIMENTO IN CORRISPONDENZA DEGLI ARTICOLI INTERESSATI DAGLI INCENTIVI"]

Osservazione in sintesi: eliminazione, in quanto superfluo, del riferimento al sistema degli incentivi per gli ampliamenti degli edifici di valore in aree di valore naturale e ambientale.

Nel testo adottato dell'art. 14.3 [*Aree di valore naturale e ambientale - limiti per gli edifici funzionali all'attività agricola*], si procede all'eliminazione della disposizione per la quale "è consentito ampliare la superficie interna degli edifici di valore con le modalità di cui agli artt. 29 [Incentivi] e 30 [Compensazioni]": la possibilità di applicare gli incentivi è correttamente leggibile mediante l'inserimento di specifico riferimento accanto al titolo dell'articolo (vedi osservazione punto 40 (P.2) collegata alla presente), così come avviene anche per il successivo art. 15.

Si provvede pertanto a modificare l'art. 15.2.

Controdeduzione - 25 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 14.3

Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale

[...]

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

Le nuove funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici abitativi esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. ~~È consentito ampliare la superficie interna degli edifici di valore con le modalità di cui agli artt. 29 [Incentivi] e 30 [Compensazioni].~~

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 14.3

Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale

[...]

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

Le nuove funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici abitativi esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sintesi del punto - 26 (P.2)

Argomento: ZONA AGRICOLA - AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO- REQUISITI PER NUOVE COSTRUZIONI - ALLEVAMENTI **Cod. M**

Riguarda l'art. 15.2

[collegata al punto 22 (p.2) riguardante l'art. 13.2 "ZONA AGRICOLA - AMBITI AD ALTA VOCAZIONE AGRICOLA - ALLEVAMENTI"]

Osservazione in sintesi: eliminazione dei requisiti di cui al PRSR per nuove edificazioni - correzione del termine "aziendali" con "non intensivi" riferito agli allevamenti.

Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si elimina per la nuova edificazione la necessità di prevedere i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR, al fine di non aggravare il procedimento. Ad una attenta analisi dell'art. 10.7.6 del PTCP della provincia di Ravenna appare sufficientemente chiaro infatti che i suddetti requisiti sono riferiti esclusivamente allo sviluppo delle attività integrative del reddito agricolo quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo: per tali attività restano naturalmente validi gli indirizzi del PTCP. Si coglie anche l'occasione, quale mera conseguenza all'osservazione riguardante l'art. 13.2 per la "zona agricola - ambiti ad alta vocazione agricola - allevamenti", di adeguare la parola "aziendali" con le parole "non intensivi". Si provvede pertanto a modificare l'art. 15.2.

Controdeduzione - 26 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 15.2

Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

[...]

2. Limiti per gli edifici funzionali all'attività agricola

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

~~La nuova edificazione potrà riguardare esclusivamente le aziende agricole con i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR.~~

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 15.2

Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

[...]

2. Limiti per gli edifici funzionali all'attività agricola

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

[...]

Sintesi del punto - 27 (P.2)

Argomento: INCLUSIONE DELLE PISTE CICLABILI NELLE ZONE PER LA VIABILITA'

Cod. I

Riguarda l'art. 18.2

[collegata al punto 05 (P.3) riguardante la "RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE ZONE PER LA VIABILITA']

Osservazione in sintesi: le zone per la viabilità comprendono anche le piste ciclabili e le altre pertinenze stradali anche se non individuate negli elaborati cartografici.

Non sempre le Tavole grafiche di progetto del RUE riportano esplicitamente il percorso delle piste ciclabili esistenti, sia nel centro urbano sia nel territorio rurale: non per questo esse, alla pari di ogni altra pertinenza stradale, non deve essere considerata far parte delle "zone per la viabilità" di cui all'art. 18.2 delle NdA.

Per le suddette finalità si procede ad integrare l'art. 18.2.

Controdeduzione - 27 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 18.2

Art. 18 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

[...]

2. Zone per la viabilità

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

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 18.2

Art. 18 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

[...]

2. Zone per la viabilità

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

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

Sintesi del punto - 28 (P.2)

Argomento: CORREZIONE DI ESATTO RIFERIMENTO NORMATIVO

Cod. E

Riguarda l'art. 19.1

Osservazione in sintesi: si inserisce l'esatto riferimento normativo di zona contenuto nel DI 1444/68.

Nel testo adottato, le aree per attrezzature e spazi collettivi sono erroneamente indicati come "zona omogenea G secondo il DI 1444/68": il DI 1444/68 infatti non contiene alcun riferimento alla zona omogenea G (di derivazione normativa regionale); pertanto nell'art. 19.1 si provvede ad inserire il corretto riferimento, costituito dall'art. 3 del medesimo decreti interministeriale.

Controdeduzione - 28 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 19.1

Art. 19 Attrezzature e spazi collettivi

[...]

Costituiscono ~~zona omogenea G secondo il~~ DI 1444/68, ad eccezione di quelle di cui alle lettere a., b., c. del comma 4 [Tipologia di servizi sovracomunali], che costituiscono zona omogenea F. Costituiscono dotazioni di cui all'art. A-24 della LR 20/2000.

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 19.1

Art. 19 Attrezzature e spazi collettivi

[...]

Costituiscono dotazioni di cui all'art. 3 del DI 1444/68, ad eccezione di quelle di cui alle lettere a., b., c. del comma 4 [Tipologia di servizi sovracomunali], che costituiscono zona omogenea F. Costituiscono dotazioni di cui all'art. A-24 della LR 20/2000.

Sintesi del punto - 29 (P.2)

Argomento: AMBITI DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO - APPLICAZIONE DEGLI INDICI **Cod. M/I**
Riguarda l'art. 23.2

[collegata al punto 35 (P.2) riguardante l'art. 29 "INCENTIVO PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE"]

Osservazione in sintesi: si chiarisce che gli interventi necessari per rispondere alle direttive progettuali delle diverse tipologie di insediamento, possono essere effettuati superando i limiti-base per gli ampliamenti, nel rispetto delle norme di zona.

Nella norma adottata sui condizionamenti per le attività di trasformazione, di cui all'art. 23.2 [Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale] si riconosce la difficoltà di applicare le disposizioni sui limiti di ampliamento, in relazione alle possibilità che introducono le direttive progettuali, finalizzate in generale a recuperare altezze e allineamenti degli edifici adiacenti. Pur nel rispetto delle norme di zona che sottendono le disposizioni sui condizionamenti all'edificazione, si ritiene opportuno integrare le norme per chiarire che gli interventi da eseguire nel rispetto degli indirizzi progettuali per le varie tipologie di insediamento possono superare gli indici di ampliamento previsti come norma-base nei rispettivi ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale.

A seguito della presente modifica, che tende a consentire sempre e comunque il perseguimento delle direttive progettuali per i diversi tipi di insediamento, si ritiene coerente eliminare la regola incentivante di cui all'art. 29 per gli ambiti di conservazione: in tali contesti infatti il ricorso agli incentivi non corrisponde concretamente all'obiettivo prioritario di tipo qualitativo della conservazione urbanistica dei tessuti.

Si elimina inoltre l'alinea relativa al divieto di ampliare gli edifici di valore, inserendo le condizioni per poter effettuare gli ampliamenti degli edifici di valore culturale-testimoniale, sul retro dei fabbricati.

Si elimina in calce all'art. 23.2 il riferimento alle tre principali tipologie insediative per introdurlo nella Tav. P.5 "attività edilizia e procedimenti", all'art. 75/13 (per la lettura integrale della modifica al testo normativo si rimanda all'osservazione 32 (P.5)).

Si provvede pertanto a modificare l'art. 15.2 e si rimanda alla collegata osservazione sull'art. 29: "INCENTIVO PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE".

Controdeduzione - 29 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Art. 23 Storia e archeologia

[...]

2. Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale

[...]

- Sub-ambiti urbanistici di marcata conservazione

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

~~Qualora l'intervento favorisca l'ampliamento degli spazi a verde unitamente al riordino complessivo dei cortili, nel rispetto degli indirizzi progettuali delle diverse tipologie insediative successivamente descritte e ferma restando ogni altra norma di zona, è consentito l'ampliamento del 5% della Sq con un minimo comunque ammesso di 30 m², fermo restando che l'altezza massima non può essere superiore a quella dell'edificio principale preesistente. Gli ampliamenti di cui sopra sono ammissibili solo per gli edifici che non siano di valore ai sensi dell'art. 6.~~

- Sub-ambiti urbanistici di parziale conservazione

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

~~Ferma restando ogni altra norma di zona, è consentito l'ampliamento del 10% di Sq con un minimo comunque ammesso di 50 m² a condizione sia salvaguardata la massima permeabilità del lotto. Gli ampliamenti di cui sopra sono ammissibili solo per gli edifici che non siano di valore ai sensi dell'art. 6.~~

~~Nei sub-ambiti di conservazione si riconoscono tre principali tipologie insediative, dove il RUE persegue l'obiettivo di elevare la riconoscibilità dei modelli di aggregazione degli edifici, attraverso le seguenti direttive progettuali per gli interventi:~~

~~**- Insediamenti compatti**~~

~~Sono identificati da un'edificazione prevalentemente contigua in allineamento, tale da formare una quinta risultante dalla sequenza di più edifici.~~

~~Oltre a quanto previsto nelle norme di zona, sul fronte strada la costruzione può arrivare fino all'altezza dell'edificio più alto adiacente, fino ad un massimo di tre piani abitabili.~~

~~**- Insediamenti aperti ad alta densità**~~

~~Sono identificati dagli edifici in linea o a blocco in schemi insediativi aperti.~~

~~Gli interventi edilizi mantengono gli allineamenti sullo spazio pubblico in rapporto alle edificazioni preesistenti.~~

~~**- Insediamenti aperti a bassa densità**~~

~~Sono identificati da tipologie residenziali a bassa densità con spazi a giardino portinonziali.~~

~~Gli interventi devono mantenere le tipologie edilizie e gli allineamenti sul fronte strada.~~

Art. 23 Storia e archeologia

[...]

2. Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale

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

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

- Sub-ambiti urbanistici di marcata conservazione

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

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

- qualora l'intervento favorisca la **riqualificazione del verde** unitamente al riordino complessivo dei cortili, è consentito l'ampliamento del 5% della Sq con un minimo comunque ammesso di 30 m², fermo restando che l'altezza massima non può essere superiore a quella dell'edificio principale preesistente;
- i **parametri di ampliamento della precedente alinea possono essere superati per rispondere alle direttive progettuali in relazione alle diverse tipologie insediative successivamente descritte all'art. 75/13 [Tipologie insediative negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale]** di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti";
- negli edifici di valore culturale e testimoniale di cui all'art. 6 gli ampliamenti devono essere realizzati sul retro al fine di mantenere invariate le architetture dei fronti: La CQAP potrà valutare diverse soluzioni di ampliamento sulla base dei singoli progetti.

- Sub-ambiti urbanistici di parziale conservazione

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

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

- è consentito l'ampliamento del 10% di Sq con un minimo comunque ammesso di 50 m² a condizione sia salvaguardata la massima permeabilità del lotto;
- i **parametri di ampliamento della precedente alinea possono essere superati per rispondere alle direttive progettuali in relazione alle diverse tipologie insediative successivamente descritte all'art. 75/13 [Tipologie insediative negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale]** di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti";
- negli edifici di valore culturale e testimoniale di cui all'art. 6 gli ampliamenti devono essere realizzati sul retro al fine di mantenere invariate le architetture dei fronti: La CQAP potrà valutare diverse soluzioni di ampliamento sulla base dei singoli progetti.

Nei sub-ambiti di conservazione si riconoscono tre principali tipologie insediative, dove il RUE persegue l'obiettivo di elevare la riconoscibilità dei modelli di aggregazione degli edifici, attraverso le seguenti direttive progettuali **valide per tutti** gli interventi:

Sintesi del punto - 30 (P.2)

Argomento: TRATTENIMENTO ACQUA: AMBITO DI APPLICAZIONE

Cod. I

Riguarda l'art. 26.2.a

Osservazione in sintesi: si chiarisce che l'ambito di applicazione della norma prestazionale sulla laminazione può trovare limiti o diverse condizioni nelle norme sovraordinate di settore.

Nella norma adottata, l'ambito per l'applicazione delle disposizioni sul "trattenimento acqua", in altre parole sulla laminazione, è riconosciuto in tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura superiore a 25 m²: tale norma può trovare un limite o un diverso condizionamento in base alle normative di settore contenute nei Piani Stralcio di Bacino. Anche se la prevalenza dei Piani sovraordinati è ovvia, si ritiene opportuno richiamare in questa sede tale circostanza.

Si provvede pertanto ad integrare l'art. 26.2.a.

Controdeduzione - 30 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.a

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

a. Trattenimento acqua (*)

- Ambito di applicazione: tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m².

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.a

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

a. Trattenimento acqua (*)

- Ambito di applicazione: **ferme restando le norme sovraordinate di settore**, tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m².

[...]

Sintesi del punto - 31 (P.2)

Argomento: RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO: AMBITO DI APPLICAZIONE

Cod. M

Riguarda l'art. 26.3.a

Osservazione in sintesi: si equipara l'ambito di applicazione della norma prestazionale sulla permeabilità con quello previsto per la laminazione, che prevede un franco di 25 m² di superficie impermeabile, oltre agli interventi di demolizione con o senza ricostruzione e di ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito di applicazione della norma adottata, con riferimento alla prestazione "riduzione dell'impatto edilizio" (permeabilità) è compresa la "nuova costruzione che determina aumento di superficie impermeabile". Si ritiene coerente parificare tale aspetto con quanto previsto per la laminazione, prevedendo una franchigia di 25 m² di aumento di superficie impermeabile, al di sotto del quale la norma conserva valore di indirizzo richiedendo comunque il perseguimento della massima permeabilità del lotto.

Si provvede pertanto a modificare l'art. 26.3.a.

Controdeduzione - 31 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.3.a

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

3. Prestazione sostenibilità

a. Riduzione dell'impatto edilizio (*)

- Ambito di applicazione: nuova costruzione che determina **aumento** di superficie impermeabile, demolizione con o senza ricostruzione, ristrutturazione edilizia.
- Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della Sf tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".
Il suddetto parametro del 30% rappresenta l'indice di permeabilità entro il quale contenere anche le pavimentazioni e finiture di spazi esterni soggette ad edilizia libera.

~~Nel caso di ristrutturazione edilizia la prestazione si intende assolta perseguendo la massima permeabilità del lotto e realizzando il miglioramento rispetto allo stato attuale.~~

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.3.a

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

3. Prestazione sostenibilità

a. Riduzione dell'impatto edilizio (*)

- Ambito di applicazione: nuova costruzione che determina **incremento** di superficie impermeabile **in misura una tantum superiore a 25 m²**, demolizione con o senza ricostruzione, ristrutturazione edilizia.
- Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della Sf tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".
Il suddetto parametro del 30% rappresenta l'indice di permeabilità entro il quale contenere anche le pavimentazioni e finiture di spazi esterni soggette ad edilizia libera.

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

[...]

Sintesi del punto - 32 (P.2)

Argomento: INCENTIVI PER AMPLIAMENTI INTERNI IN EDIFICI DI VALORE

Cod. P

Riguarda l'art. 29

[collegata al punto 25 (P.2) riguardante l'art. 14.3 "AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE - AMPLIAMENTI NEGLI EDIFICI DI VALORE CON INCENTIVI"]

Osservazione in sintesi: si precisa che agli edifici di valore si applica un incentivo di ampliamento del 20% della Sul del fabbricato qualora non sia possibile realizzarlo mediante l'applicazione delle singole norme di zona.

L'incentivo di cui all'art. 29, con riferimento agli edifici e manufatti di valore disciplinati dall'art. 6 delle NdA (esclusi quelli di tipo monumentale), prevede la possibilità di ampliare del 20% la Sul al loro interno, "oltre alle quantità previste dalle norme di zona". La norma non è chiara, in quanto l'interpretazione letterale porta a considerare che l'incentivo sia da calcolarsi percentualmente sulle quantità previste nelle varie zone da indici o altri parametri. Si vuole invece chiarire che il 20% si riferisce alla Sul dell'edificio ove si intende realizzare l'ampliamento interno.

Per quanto sopra occorre modificare il dettato normativo dell'art. 29 per quanto attiene all'art. 6 "Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico", mantenendo esclusi dall'applicazione dell'incentivo gli edifici di tipo monumentale.

Controdeduzione - 32 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
6	Edifici e manufatti di valore con esclusione di quelli di tipo monumentale	All'interno della sagoma degli edifici esistenti, ampliamento del 20% della Sul oltre alle quantità previste dalle norme di zona.
7	Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti spontanei	La Sq massima può estendersi dal 50% al 70%.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
6	Edifici e manufatti di valore con esclusione di quelli di tipo monumentale	All'interno della sagoma degli edifici esistenti, ampliamento del 20% della Sul del fabbricato, qualora non lo consentano le norme di zona.
7	Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti spontanei	La Sq massima può estendersi dal 50% al 70%.

[...]

Sintesi del punto - 33 (P.2)

Argomento: INCENTIVI PER AREE URBANE DI CONSERVAZIONE DEL VERDE PRIVATO

Cod. I

Riguarda l'art. 29

Osservazione in sintesi: si precisa che l'applicazione dell'incentivo per realizzare un nuovo edificio richiede necessariamente la presenza sul lotto di almeno un altro edificio esistente.

L'incentivo di cui all'art. 29 per le aree urbane di conservazione del verde privato consente, nella versione adottata, di ricavare la Sul con possibilità di realizzare un solo nuovo edificio autonomo "nelle adiacenze di edifici esistenti". Occorre precisare che l'edificio esistente deve essere presente sul lotto di intervento e non già sui lotti limitrofi, in quanto la finalità della norma è di poter comunque intervenire in tema di "ampliamenti" per necessità prevalentemente familiari (anche in forma di edifici autonomi) e non di saturare -nel contesto del centro urbano- le aree libere con prevalente valenza di polmone verde.

Per quanto sopra occorre integrare l'incentivo dell'art. 29 per quanto attiene all'art. 11.5 "Aree urbane di conservazione del verde privato".

Controdeduzione - 33 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
[...]		
11.5	Aree urbane di conservazione del verde privato	<ul style="list-style-type: none">- La Sul in ampliamento può estendersi al 20% fino al max di 250 m² con possibilità di realizzare un solo nuovo edificio autonomo nelle adiacenze di edifici esistenti.- E' ammesso il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul esistente con un max di 250 m² di Sul.
[...]		

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
[...]		
11.5	Aree urbane di conservazione del verde privato	<ul style="list-style-type: none">- La Sul in ampliamento può estendersi al 20% fino al max di 250 m² con possibilità di realizzare un solo nuovo edificio autonomo nelle adiacenze di edifici esistenti sul lotto.- E' ammesso il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul esistente con un max di 250 m² di Sul.
[...]		

Sintesi del punto - 34 (P.2)

Argomento: INCENTIVO PER CASE RURALI IN AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA Cod. I
Riguarda l'art. 29

Osservazione in sintesi: si aggiunge un incentivo di superficie per le nuove case coloniche.

In coerenza con l'obiettivo di agevolare le attività funzionali all'esercizio dell'agricoltura, si inserisce un incentivo specifico per le nuove case coloniche, che porta la potenzialità complessiva alla stessa quota previgente nel PRG. L'incentivo riguarda gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola ed è pari ad ulteriori 5 mq. di Sul per ettaro (per i primi 5 ettari) in aggiunta all'indice base di 60 mq/ha.

Si provvede pertanto ad introdurre il nuovo incentivo all'art. 29.

Controdeduzione - 34 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
[...]		
11.6	Aree prevalentemente commerciali	La Sul in ampliamento può estendersi fino al 20% della Sul esistente.
[...]		

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
[...]		
11.6	Aree prevalentemente commerciali	La Sul in ampliamento può estendersi fino al 20% della Sul esistente.
13	Ambito ad alta vocazione produttiva agricola	La Sul residenziale può estendersi, per i primi 5 ha, a 65 m ² /ha per complessivi 325 m ² .
[...]		

Sintesi del punto - 35 (P.2)

Argomento: INCENTIVO PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE

Cod. M

Riguarda l'art. 29

[collegata al punto 29 (P.2) riguardante l'art. 23.2 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO - APPLICAZIONE DEGLI INDICI]

Osservazione in sintesi: si aggiunge un incentivo di superficie per le nuove case coloniche.

In coerenza con le modifiche apportate nel punto 29 (P.2) riguardante l'art 23.2, dove si è affermata la prevalenza delle direttive per la progettazione in relazione alle diverse tipologie insediative, si ritiene non appropriato prevedere un incentivo negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale: si potrebbe verificare infatti che un incremento di superficie acquisibile con incentivo risulti incompatibile con le suddette direttive oppure che le direttive stesse richiedano una maggiore superficie rispetto quella di base che -in tal caso- sarebbe opportuno riconoscere senza dover accedere ad incentivi.

Si provvede pertanto ad eliminare la corrispondente voce all'art. 29.

Controdeduzione - 35 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
[...]		
17.5	Aree rurali di conservazione del verde privato	La Sul in ampliamento può estendersi fino al 15% con un massimo di 100 m ² .
23.2	Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale	Per gli ambiti di marcata conservazione la Sq può estendersi fino al 10% e per quello di parziale conservazione fino 20%.

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
[...]		
17.5	Aree rurali di conservazione del verde privato	La Sul in ampliamento può estendersi fino al 15% con un massimo di 100 m ² .

Sintesi del punto - 36 (P.2)

Argomento: AZIONI DI COMPENSAZIONE INCENTIVANTI PER ELEVARE LA BIODIVERSITA'

Cod. P

Riguarda l'art. 30

Osservazione in sintesi: si introduce una definizione più dettagliata delle azioni di compensazione per elevare la biodiversità sia in centro urbano sia -limitatamente alle aree pubbliche- nel territorio rurale, individuando un parametro di valutazione più oggettivo ed equilibrato.

Il RUE adottato ha inserito tra le azioni puntuali per accedere agli incentivi anche quelle finalizzate alla salvaguardia della biodiversità: progetti redatti da professionalità competenti (potrebbe trattarsi, a mero titolo esemplificativo, di esperti naturalisti o biologi o agronomi ecc) anche con la finalità di attrarre sul territorio, mediante il compenso economico, alcune possibili idee che altrimenti rimarrebbero probabilmente in ambiti teorici od accademici senza applicazioni pratiche. A puro titolo di esempio, attraverso qualificate competenze si potrebbero attuare piccoli interventi anche sperimentali -da monitorare nel tempo- per il riequilibrio e la salvaguardia della fauna minore, in coerenza con quanto previsto dalla LR 15/2006 (protezione/ripopolazione di specie a rischio, eradicazione/controllo di specie alloctone, zone rifugio, conservazione di habitat palustri, censimenti e studi in ambiti di particolare interesse, ecc.).

Nel RUE adottato i suddetti progetti sono stati parametrati attribuendo loro un valore forfettario di 5 mq. di Sul. Si crede opportuno rendere oggettivamente più certo ed equilibrato il valore della compensazione riconoscendo la Sul in rapporto al valore economico dell'intervento a favore della biodiversità. Il parametro di equivalenza sarà di 1 mq. Sul per ogni quota di intervento pari al valore di monetizzazione/mq delle aree interessate (la compensazione è maggiorata in caso di intervento sul patrimonio pubblico a motivo di un più agevole controllo ed eventuale monitoraggio).

Controdeduzione - 36 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 30

Art. 30 Compensazioni

[...]

OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Efficienza energetica in centro storico	Obiettivo: favorire con interventi puntuali (infissi, isolamenti, coperture, impianti, ecc.) la riduzione dei consumi energetici e le conseguenti emissioni di CO ₂ . La differenza dei consumi energetici <i>ex-ante</i> ed <i>ex-post</i> intervento viene tradotta in kg/anno di CO ₂ non emessa. - Per gli edifici privati: 100 kg/anno di CO ₂ non emessa = 1,5 m ² di Sul fino ad un max di 30 m ² di Sul - Per gli edifici di proprietà comunale: 100 kg/anno di CO ₂ non emessa = 2 m ² di Sul
Reti ecologiche e biodiversità	Obiettivo: densificare a verde le dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'art. 20.2 [Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] e art. 20.3 [Reti ecologiche territoriali di connessione] tanto in area pubblica che privata. - 100 m ² di area boscata/arbustiva = 5 m ² di Sul Obiettivo: realizzazione di interventi mirati alla salvaguardia e potenziamento della biodiversità, prevedendone il monitoraggio nel tempo; a tal fine sono valutati progetti redatti da professionalità competenti in materia: -1 progetto = 5 m² di Sul
Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano	Obiettivo: potenziare le alberature di alto fusto, sia in area pubblica che privata, per mantenere la struttura dei viali e rendere più vivibile la città: - in area pubblica: 1 albero = 0,5 m ² di Sul - in area privata: 1 albero = 0,2 m ² di Sul

[...]

Art. 30 Compensazioni

[...]

OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Efficienza energetica in centro storico	<p>Obiettivo: favorire con interventi puntuali (infissi, isolamenti, coperture, impianti, ecc.) la riduzione dei consumi energetici e le conseguenti emissioni di CO₂. La differenza dei consumi energetici <i>ex-ante</i> ed <i>ex-post</i> intervento viene tradotta in kg/anno di CO₂ non emessa.</p> <p>- Per gli edifici privati: 100 kg/anno di CO₂ non emessa = 1,5 m² di Sul fino ad un max di 30 m² di Sul</p> <p>- Per gli edifici di proprietà comunale: 100 kg/anno di CO₂ non emessa = 2 m² di Sul</p>
Elevare la biodiversità	<p>Obiettivo: densificare a verde le dotazioni ecologiche e ambientali di cui all'art. 20.2 [<i>Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale</i>] e art. 20.3 [<i>Reti ecologiche territoriali di connessione</i>] tanto in area pubblica che privata.</p> <p>- 100 m² di area boscata/arbustiva = 5 m² di Sul</p> <p>Obiettivo: realizzazione di interventi mirati alla salvaguardia e potenziamento della biodiversità, diversi da quelli realizzati con elementi vegetazionali di cui al punto precedente: tali interventi, redatti da professionalità o associazioni qualificate determinano, fino ad un max di 30 m² di Sul:</p> <p>- in aree private in centro urbano: 1 m² di Sul per ogni quota di intervento pari al valore di monetizzazione/m² delle aree interessate dall'intervento a favore della biodiversità;</p> <p>- in aree pubbliche su tutto il territorio: 1 m² di Sul per ogni quota di intervento pari ad almeno all'80% del valore di monetizzazione/m² delle aree interessate dall'intervento a favore della biodiversità</p>
Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano	<p>Obiettivo: potenziare le alberature di alto fusto, sia in area pubblica che privata, per mantenere la struttura dei viali e rendere più vivibile la città:</p> <p>- in area pubblica: 1 albero = 0,5 m² di Sul</p> <p>- in area privata: 1 albero = 0,2 m² di Sul</p>

[...]

Sintesi del punto - 37 (P.2)

Argomento: EVENTUALI RECINZIONI DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Cod. P

Riguarda l'art. 32.3

Osservazione in sintesi: la presenza della recinzione nei distributori di carburante è prevista facoltativamente.

Si precisa che non esiste obbligo di recintare le aree per distributori di carburante, fatte salve ovviamente diverse disposizioni di settore: nel caso in cui sia necessario recintare l'area, dovrà essere utilizzata una siepe ed eventuale rete metallica infissa su un basso muretto.

Per quanto sopra si modifica l'art. 32.

Controdeduzione - 37 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 32.3

Art. 32 Norme finali e transitorie

[...]

3. Distributori di carburanti

[...]

- I confini degli impianti potranno essere delimitati da rete metallica ~~con siepe~~ infissa su muretto di altezza non superiore a 15 cm. Maggiori dislivelli dovranno essere raccordati attraverso scarpata alberata con pendenze costanti per tutta la fascia verde.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 32.3

Art. 32 Norme finali e transitorie

[...]

3. Distributori di carburanti

[...]

- I confini degli impianti potranno essere delimitati **da siepe ed eventuale** rete metallica infissa su muretto di altezza non superiore a 15 cm. Maggiori dislivelli dovranno essere raccordati attraverso scarpata alberata con pendenze costanti per tutta la fascia verde.

[...]

Sintesi del punto - 38 (P.2)

Argomento: NORMA TRANSITORIA PER PROPRIETA' PUBBLICHE

Cod. I

Riguarda l'art. 32.6

Osservazione in sintesi: si inserisce la salvaguardia degli effetti derivanti da provvedimenti relativi ad aree pubbliche.

Si ritiene opportuno che gli effetti derivanti da provvedimenti riguardanti aree pubbliche, che siano adottati o approvati alla data di approvazioni del RUE, continuino ad esplicare effetti indipendentemente dalla normativa sopravvenuta, a motivo dell'interesse generale degli stessi. Si coglie l'occasione anche per apportare precisazioni al comma 7 in merito alle proroghe alla norma transitoria.

Per i suddetti fini si integra l'art. 32.6 e 32.7.

Controdeduzione - 38 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 32.6

Art. 32 Norme finali e transitorie

[...]

6. Alloggi di proprietà comunale

Sono fatte salve, anche in eccedenza alle possibilità edificatorie previste dalle norme di zona, le clausole contrattuali contenute negli atti relativi ad alloggi di proprietà comunale approvati e/o stipulati tra il Comune di Faenza e i privati acquirenti fino al 31.12.1995.

7. Norma transitoria

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

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

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 32.6

Art. 32 Norme finali e transitorie

[...]

6. Provvedimenti riguardanti aree o immobili di proprietà comunale

Sono fatte salve, anche in eccedenza alle possibilità edificatorie previste dalle norme di zona, le clausole contrattuali contenute negli atti relativi ad alloggi di proprietà comunale approvati e/o stipulati tra il Comune di Faenza e i privati acquirenti fino al 31.12.1995, nonché gli effetti dei provvedimenti in materia urbanistico-edilizia relativi ad aree pubbliche, adottati o approvati prima della data di approvazione del RUE.

7. Norma transitoria

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

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

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

Sintesi del punto - 39 (P.2)

Argomento: MERE CORREZIONI ORTOGRAFICHE
Riguarda gli artt. 5, 6, 12

Cod. E

Controdeduzione - 39 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

1) Correzione dell'errore ortografico a pag. 7 delle NdA adottate: si sostituisce "utilizzati" con "utilizzate"

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.2

Art. 5 Centro storico

[...]

2. Destinazioni d'uso

[...]

Le sedi rionali, con la procedura di SIO possono essere ~~utilizzati~~ per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 19 [Attrezzature e spazi collettivi].

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.2

Art. 5 Centro storico

[...]

2. Destinazioni d'uso

[...]

Le sedi rionali, con la procedura di SIO possono essere ~~utilizzati~~ per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 19 [Attrezzature e spazi collettivi].

[...]

2) Correzione dell'errore di sintassi a pag. 9 delle NdA adottate: si sostituisce "sia agli edifici e le loro finiture" con "sia agli edifici e loro finiture"

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.11

Art. 5 Centro storico

[...]

11. Obiettivi di qualità

[...]

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

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.11

Art. 5 Centro storico

[...]

11. Obiettivi di qualità

[...]

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

[...]

3) Correzione dell'errore ortografico a pag. 11 delle NdA adottate: si sostituisce "gi" con "gli".

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 6.2

Art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico

[...]

2. Norme generali sugli interventi negli edifici di valore

[...]

- gli edifici di valore storico-architettonico sono soggetti a restauro e risanamento conservativo e ripristino tipologico. E' possibile ampliare internamente ~~gi~~ edifici, laddove non vietato dalle specifiche norme di zona;

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 6.2

Art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico

[...]

2. Norme generali sugli interventi negli edifici di valore

[...]

- gli edifici di valore storico-architettonico sono soggetti a restauro e risanamento conservativo e ripristino tipologico. E' possibile ampliare internamente ~~gi~~ edifici, laddove non vietato dalle specifiche norme di zona;

[...]

4) Correzione dell'errore ortografico a pag. 19 delle NdA adottate: si sostituisce "minima" con "minime".

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.3

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

3. Unità poderale

[...]

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

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.3

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

3. Unità poderale

[...]

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

[...]

Sintesi del punto - 40 (P.2)

Argomento: INDICAZIONE DI APPOSITO RIFERIMENTO IN CORRISPONDENZA DEGLI ARTICOLI INTERESSATI
DAGLI INCENTIVI **Cod. P**

Riguarda l'elenco "Abbreviazioni" e gli artt. 6, 7, 8, 9, 10, 10.4, 11.5, 11.6, 13, 14, 15, 17.2, 17.5

Osservazione in sintesi: si inserisce il simbolo (°) per contrassegnare gli articoli che possono beneficiare degli incentivi.

Si ritiene utile, per l'agevole lettura del testo, contrassegnare con una apposita simbologia, il titolo degli articoli che individuano gli ambiti o le zone per le quali poter accedere agli incentivi. In questo modo sarà immediato poter leggere, oltre le possibilità della norma base, anche le opportunità del sistema incentivante contenute all'art. 29.

Per tali fini si integrano le abbreviazioni ad inizio testo e si affiancano gli articoli interessati con la simbologia (°)

Controdeduzione - 40 (P.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - "Abbreviazioni"
e gli artt. 6, 7, 8, 9, 10, 10.4, 11.5, 11.6, 13, 14, 15, 17.2, 17.5

Abbreviazioni

[...]

UTC Ufficio Tecnico Comunale

[...]

Art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico

[...]

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato

[...]

Art. 8 Ambito produttivo specializzato

[...]

Art. 9 Ambito produttivo misto

[...]

Art. 10 Ambito misto di riqualificazione

[...]

Art. 10.4 Attività dismesse

[...]

Art. 11.5 Aree urbane di conservazione del verde privato

[...]

Art. 11.6 Aree prevalentemente commerciali

[...]

Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

[...]

Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale

[...]

Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

[...]

Art. 17.2 Agglomerati residenziali in ambito extraurbano

[...]

Art. 17.5 Aree rurali di conservazione del verde privato

[...]

Abbreviazioni

[...]
UTC Ufficio Tecnico Comunale
(°) Riferimento all'art. 29 [*Incentivi*]
[...]

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

[...]

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato (°)

[...]

Art. 8 Ambito produttivo specializzato (°)

[...]

Art. 9 Ambito produttivo misto (°)

[...]

Art. 10 Ambito misto di riqualificazione (°)

[...]

Art. 10.4 Attività dismesse (°)

[...]

Art. 11.5 Aree urbane di conservazione del verde privato (°)

[...]

Art. 11.6 Aree prevalentemente commerciali (°)

[...]

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

[...]

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

[...]

Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (°)

[...]

Art. 17.2 Agglomerati residenziali in ambito extraurbano (°)

[...]

Art. 17.5 Aree rurali di conservazione del verde privato (°)

[...]

Sintesi della proposta - 41 (P.2)

Argomento: MODIFICHE ALLE CATEGORIE DI INTERVENTO IN CENTRO STORICO

Cod. M/I

Riguarda gli art. 5.3

Osservazione in sintesi: per adeguamento alle norme sovraordinate si correggono le definizioni delle categorie di intervento in conformità al DPR 380/2001 ed alla L.R. 15/2013

Si corregge l'elaborato P.2 così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.3

Art. 5 Centro storico

[...]

3. Categorie di intervento

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

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria: ~~in centro storico, per quanto riguarda gli interventi sulle aperture esterne, la manutenzione straordinaria è limitata alle trasformazioni di aperture esistenti che non incidono sulla tipologia dell'edificio e che non ricadono nel restauro o risanamento conservativo;~~
- c) restauro scientifico;
- d) restauro e risanamento conservativo: gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, per quanto attiene agli interventi sui prospetti, sono distinti ~~in due sottocategorie:~~
 - d1) restauro conservativo, in cui si prevede la conservazione dei fronti esterni ed interni consentendo solo su questi ultimi parziali modifiche;
 - d2) risanamento conservativo, in cui si prevede la conservazione dei fronti esterni ed interni ammettendo parziali modifiche;
- ~~e) interventi di recupero di volumi preesistenti, disciplinati dalla Tav. P.1 "Scheda progetto";~~
- e) ristrutturazione edilizia: in centro storico tale intervento non deve produrre aumento di volume.

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.3

Art. 5 Centro storico

[...]

3. Categorie di intervento

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

- f) manutenzione ordinaria;
- g) manutenzione straordinaria;
- h) restauro scientifico;
- i) restauro e risanamento conservativo: gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, per quanto attiene agli interventi sui prospetti, **in funzione delle diverse modalità di intervento**, sono distinti:
 - d1) restauro conservativo, in cui si prevede la conservazione dei fronti esterni ed interni consentendo solo su questi ultimi parziali modifiche;
 - d2) risanamento conservativo, in cui si prevede la conservazione dei fronti esterni ed interni ammettendo parziali modifiche;
- e) ristrutturazione edilizia: in centro storico tale intervento non deve produrre aumento di volume. **La ristrutturazione edilizia comprende anche il recupero di volumi preesistenti, disciplinati dalla Tav. P.1 "Schede progetto centro storico".**

Sintesi della proposta - 42 (P.2)

Argomento: MODIFICHE AL CARATTERE PRESUNTIVO DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

Cod. M/I

Riguarda gli art. 5.4

Osservazione in sintesi: richiamo all'atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 23 del 15.05.2014 "Individuazione delle aree del centro storico dove non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma".

Si integra l'articolo relativo al carattere presuntivo delle categorie d'intervento, richiamando l'atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 23 del 15.05.2014, avente ad oggetto "LR 15/2013, art. 13, comma 4 – Individuazione delle aree del centro storico dove non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma", per adeguamento alle norme sovraordinate e per raccogliere il più possibile atti e indirizzi che abbiano influenza sulla normativa edilizia.

Si corregge l'elaborato P.2 così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.4

Art. 5 Centro storico

[...]

4. Carattere presuntivo delle categorie di intervento

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

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

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

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

- la demolizione delle superfetazioni, la riplasmazione e ricomposizione plano-volumetrica di corpi minori esistenti all'interno del cortile, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo. Tali interventi devono essere finalizzati al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia o ad un disegno dei prospetti coerente con i caratteri storico-architettonici del complesso;
- la riplasmazione e ricomposizione di volumi esistenti o tettoie poste sulla copertura, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo. L'intervento è finalizzato alla messa in opera di strutture di copertura a falda e manto in laterizio e, più in generale, ad un riordino formale dei coperti e dei prospetti;
- la chiusura vetrata di loggiati e logge rientranti qualora tale soluzione abbia come finalità la coerenza con i valori tradizionali e storici;
- la realizzazione, su terrazzi esistenti di grandi dimensioni, di pergolati arretrati per rampicanti, con materiali, tecniche e soluzioni coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici;
- ferma restando la necessità di rispettare i parametri igienico sanitari, la copertura di cortili o altri spazi aperti privi di valore con soluzioni interamente vetrate, con infissi in materiali pregiati e con la finalità esclusiva di aumentare l'offerta ricettiva e/o la fruibilità di:
 - attività pubbliche o di interesse generale;
 - bar, ristoranti, alberghi;
 - attività commerciali al dettaglio, limitatamente a cavedi o piccoli cortili di proprietà esclusiva.

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

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

Art. 5 Centro storico

[...]

4. Carattere presuntivo delle categorie di intervento

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

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

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

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

- la demolizione delle superfetazioni, la riplasmazione e ricomposizione plano-volumetrica di corpi minori esistenti all'interno del cortile, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo. Tali interventi devono essere finalizzati al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia o ad un disegno dei prospetti coerente con i caratteri storico-architettonici del complesso;
- la riplasmazione e ricomposizione di volumi esistenti o tettoie poste sulla copertura, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo. L'intervento è finalizzato alla messa in opera di strutture di copertura a falda e manto in laterizio e, più in generale, ad un riordino formale dei coperti e dei prospetti;
- la chiusura vetrata di loggiati e logge rientranti qualora tale soluzione abbia come finalità la coerenza con i valori tradizionali e storici;
- la realizzazione, su terrazzi esistenti di grandi dimensioni, di pergolati arretrati per rampicanti, con materiali, tecniche e soluzioni coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici;
- ferma restando la necessità di rispettare i parametri igienico sanitari, la copertura di cortili o altri spazi aperti privi di valore con soluzioni interamente vetrate, con infissi in materiali pregiati e con la finalità esclusiva di aumentare l'offerta ricettiva e/o la fruibilità di:
 - attività pubbliche o di interesse generale;
 - bar, ristoranti, alberghi;
 - attività commerciali al dettaglio, limitatamente a cavedi o piccoli cortili di proprietà esclusiva.

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

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

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

Sintesi della proposta - 43 (P.2)

Argomento: PRECISAZIONE NEL RICHIAMO ZONE A DIVERSA POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA

Cod. I

Riguarda l'art. 23.5

Osservazione in sintesi: l'art. 23.5 [*Storia e archeologia - Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica*] viene implementato con il richiamo alle zone a diversa potenzialità archeologica.

Si integra l'art. 23.5 richiamando le zone a diversa potenzialità archeologica come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 23.5

Art. 23 Storia e archeologia

[...]

5. Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica

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

Tutti gli interventi soggetti a PUA sono sottoposti al parere della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia-Romagna che potrà subordinare l'inizio dei lavori ad indagine preventiva.

L'inizio dei lavori di scavo deve essere comunicato -con elaborati esplicativi- almeno 30 giorni prima alla Soprintendenza Archeologica che potrà, in relazione alle diverse zone, subordinare l'intervento all'esecuzione di sondaggi preventivi o di altre verifiche. Trascorsi 30 giorni dalla comunicazione, senza che siano pervenute indicazioni da parte della Soprintendenza Archeologica, i lavori di scavo possono iniziare.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 23.5

Art. 23 Storia e archeologia

[...]

5. Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica

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

Tutti gli interventi soggetti a PUA sono sottoposti al parere della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia-Romagna che potrà subordinare l'inizio dei lavori ad indagine preventiva.

Nelle zone a diversa potenzialità archeologica l'inizio dei lavori di scavo deve essere comunicato -con elaborati esplicativi- almeno 30 giorni prima alla Soprintendenza Archeologica che potrà, in relazione alle diverse zone, subordinare l'intervento all'esecuzione di sondaggi preventivi o di altre verifiche. Trascorsi 30 giorni dalla comunicazione, senza che siano pervenute indicazioni da parte della Soprintendenza Archeologica, i lavori di scavo possono iniziare.

[...]

Sintesi della proposta - 44 (P.2)

Argomento: PRECISAZIONE ALLE PRESTAZIONI MINIME NEL TERRITORIO RURALE

Cod. P

Riguarda l'art. 27

Osservazione in sintesi: per una più facile lettura del disposto normativo si ritiene opportuno meglio specificare prima di ogni punto la prestazione a cui lo stesso è riferito.

Si modifica l'art. 27 come di seguito riportato.

Stato adottato

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

Art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale

1. Definizione

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

- a. Nel caso di interventi all'interno di unità poderali, di terreni coltivati o comunque permeabili, l'area a cui riferire i conteggi per il trattenimento acqua, la riduzione dell'impatto edilizio e le alberature, è quella di pertinenza degli edifici, da indicare nel progetto.
- b. La sicurezza delle pertinenze stradali deve essere estesa all'intera proprietà attraverso la conoscenza del sistema idraulico interno al fine di prevenire dilavamenti di acqua sulla sede stradale, dissesti o allagamenti.
A tal fine deve essere realizzata o mantenuta in piena efficienza da parte dei frontisti la rete di regimazione delle acque. Quando non motivato dagli Enti competenti per ragioni di interesse pubblico, è vietato il tombinamento della rete scolante e gli eventuali attraversamenti non devono limitarne la sezione idraulica di deflusso.
- c. ~~Parcheggio di uso pubblico.~~ Fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, le dotazioni di parcheggi sono da intendersi private, integrative dei parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989.
- d. Il progetto del paesaggio deve considerare principalmente i seguenti aspetti:
 - le recinzioni devono essere realizzate in rete metallica o cancellata, senza zoccoli o muretti in vista, ad eccezione delle strutture di ingresso: le recinzioni delle aree pertinenziali devono essere inoltre associate ad una siepe autoctona.
 - la costituzione di viali alberati di accesso;
 - la costituzione di corridoi ecologici lineari con siepi e/o vegetazione;
 - la formazione di piccole aree boscate autoctone.
- e. Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo devono prevedere la riqualificazione degli annessi (quali pergolati e cassette) potendo ricorrere ad una copertura vegetale.

Art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale**1. Definizione**

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

- **Trattenimento acqua, riduzione dell'impatto edilizio, alberature**

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

- **Sicurezza pertinenze stradali**

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

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

- **Parcheggio di uso pubblico**

Fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, le dotazioni di parcheggi sono da intendersi private, integrative dei parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989.

- **Riordino degli spazi esterni di pertinenza**

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

- **Progetto del paesaggio**

Il progetto del paesaggio deve considerare principalmente i seguenti aspetti:

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

Sintesi della proposta - 45 (P.2)

Argomento: PRECISAZIONE ALLE COMPENSAZIONI – SICUREZZA IN CENTRO STORICO

Cod. P

Riguarda l'art. 30

Osservazione in sintesi: precisazioni alle azioni puntuali riguardanti la sicurezza in centro storico.

Si ritiene opportuno modificare le azioni puntuali al primo capo della Sicurezza in centro storico specificando che la redazione della Valutazione della sicurezza deve essere operata con riferimento agli Stati Limite Ultimi oltre che specificare che l'incentivo può essere utilizzato qualora la Valutazione della sicurezza non sia dovuta per legge

Si modifica l'art. 30 come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 30

Art. 30 Compensazioni

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

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

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

OBIETTIVO SICUREZZA	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Sicurezza in centro storico	Obiettivo: la redazione della "Valutazione tecnica per la sicurezza" ai sensi di legge determina: - 100 m ² di Sul analizzata = 3 m ² di Sul All'interno delle CLE (Condizione Limite per l'Emergenza) la Sul è elevata a 3,50 m ² . Obiettivo: realizzazione di interventi puntuali di miglioramento nelle costruzioni di proprietà comunale: - 1 m ² di Sul = intervento del valore pari ad almeno il 60% del valore di monetizzazione delle aree in centro storico Obiettivo: sostituzione dei tetti in cemento amianto: - 100 m ² di copertura riqualificata = 15 m ² di Sul
[...]	

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 30

Art. 30 Compensazioni

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

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

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

OBIETTIVO SICUREZZA	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Sicurezza in centro storico	Obiettivo: redazione della "Valutazione della sicurezza" ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, con riferimento agli Stati Limite Ultimi, determina: - 100 m ² di Sul analizzata = 3 m ² di Sul Per edifici appartenenti ad aggregati strutturali interferenti con la CLE (Condizione Limite per l'Emergenza) la Sul è elevata a 3,50 m ² . Negli edifici privati la presente azione genera incentivi qualora la redazione della "Valutazione della sicurezza" non sia dovuta per legge. Obiettivo: realizzazione di interventi puntuali di miglioramento nelle costruzioni di proprietà comunale: - 1 m ² di Sul = intervento del valore pari ad almeno il 60% del valore di monetizzazione delle aree in centro storico Obiettivo: sostituzione dei tetti in cemento amianto: - 100 m ² di copertura riqualificata = 15 m ² di Sul
[...]	

Sintesi della proposta - 46 (P.2)

Argomento: PRECISAZIONE ALLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE – SCHEDE PROGETTO

Cod. P

Riguarda l'art. 31

Osservazione in sintesi: precisazioni alle modalità di intervento delle Schede progetto ed indicazioni sull'applicazione del limite di Superficie coperta nelle singole schede.

In ragione dei diversi titoli abilitativi e delle diverse ed articolate modalità di intervento previste nelle Schede progetto, non sempre accompagnati da atto d'obbligo o convenzione, si modifica l'art. 31 [*Modalità di attuazione – Schede progetto*] rimandando la precisa modalità di attuazione allo strumento indicato della scheda stessa. Si coglie anche l'occasione per specificare che nelle schede non trova applicazione il limite di Superficie coperta delle singole norme di zona.

Si modifica l'art. 31 come di seguito riportato e si modificano di conseguenza anche le Schede progetto n. U10, U23, U26, U32, U39, U53 (limitatamente alla parte testuale relativa agli "incentivi") rimandando integralmente per la correzione testuale alla parte 9(P1) della sezione "Integrazioni alla controdeduzione alle osservazioni inerenti l'elaborato Tav. P.1 - Schede progetto" del presente elaborato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 31

Art. 31 Modalità di attuazione

1. Schede progetto

Gli interventi ~~previsti e disciplinati dalle~~ schede progetto, ~~sono attuati a mezzo di Permesso di Costruire con allegato atto d'obbligo/convenzione.~~

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 31

Art. 31 Modalità di attuazione

1. Schede progetto

Gli interventi **di cui alle** schede progetto sono attuati **con le modalità previste nelle schede stesse.**

Per l'edificabilità prevista dalle Schede progetto non trova applicazione il limite della Superficie coperta (Sq) delle singole norme di zona.

Sintesi della proposta - 47 (P.2)

Argomento: MERE CORREZIONI ORTOGRAFICHE
Riguarda gli art. 6, 8, 27

Cod. E

Si corregge l'elaborato P.2 così come di seguito riportato.

1) Correzione dell'errore ortografico a pag. 11 delle NdA adottate: si sostituisce "g" con "gli"

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 6.2

Art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico

[...]

2. Norme generali sugli interventi negli edifici di valore

[...]

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

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 6.2

Art. 6 Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico

[...]

2. Norme generali sugli interventi negli edifici di valore

[...]

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

2) Correzione dell'errore di sintassi a pag. 14 delle NdA adottate: si sostituisce "prestazioni cui" con "prestazioni di cui"

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 8.3

Art. 8 Ambito produttivo specializzato

[...]

3. Interventi e prestazioni

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

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 8.3

Art. 8 Ambito produttivo specializzato

[...]

3. Interventi e prestazioni

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

[...]

3) Correzione dell'errore ortografico a pag. 35 delle NdA adottate: si sostituisce "intendesì" con "intendersì"

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 27.1.c

Art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale

1. Definizione

[...]

c. Parcheggio di uso pubblico. Fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, le dotazioni di parcheggi sono da ~~intendesì~~ private, integrative dei parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989.

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 27.1.c

Art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale

1. Definizione

[...]

c. Parcheggio di uso pubblico. Fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, le dotazioni di parcheggi sono da ~~intendesì~~ **intendersì** private, integrative dei parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989.

Sintesi della proposta - 48 (P.2)

Argomento: INTEGRAZIONE SULLE MODALITÀ APPLICATIVE DEGLI INCENTIVI

Cod. P/I

Riguarda l'art. 28

Osservazione in sintesi: specificazioni sulla non contestualità degli interventi di riqualificazione delle facciate ed utilizzo di quote di edificabilità a distanza.

Si ritiene opportuno specificare ed integrare la norma riguardante gli incentivi, con riferimento agli interventi di riqualificazione delle facciate in centro storico, che non presuppongono necessariamente la contestualità con l'utilizzazione dell'incentivo, ma possono eventualmente essere anticipati e realizzati in modo autonomo.

Si modifica l'art. 28 come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 28.2

Art. 28 Disciplina generale

1. Obiettivi

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

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

2. Modalità applicative

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

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 28.2

Art. 28 Disciplina generale

1. Obiettivi

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

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

2. Modalità applicative

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

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

Sintesi della proposta - 49 (P.2)

Argomento: PRECISAZIONE SULLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Cod. P

Riguarda l'art. 19

Osservazione in sintesi: si ritiene opportuno specificare che le dotazioni e spazi collettivi privati, indicati con apposita simbologia nelle tavole di progetto, previa redazione di SIO sono acquisibili nell'ambito delle dotazioni di proprietà pubblica

Si modifica l'art. 19 come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 19

Art. 19 Attrezzature e spazi collettivi

1. Definizione

[...]

Ad integrazione del sistema delle dotazioni pubbliche sono individuati con apposita simbologia le aree private da utilizzare a servizi di uso collettivo che, per il loro grado di integrazione nel tessuto consolidato -pur conservando gli indici di zona- devono mantenere la loro funzione, nel rispetto della disciplina di cui ai successivi commi 3 e 4.

Costituiscono zona omogenea G secondo il DI 1444/68, ad eccezione di quelle di cui alle lettere a., b., c. del comma 4 [Tipologia di servizi sovracomunali], che costituiscono zona omogenea F. Costituiscono dotazioni di cui all'art. A-24 della LR 20/2000.

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 19

Art. 19 Attrezzature e spazi collettivi

1. Definizione

[...]

Ad integrazione del sistema delle dotazioni pubbliche sono individuati con apposita simbologia le aree private da utilizzare a servizi di uso collettivo che, per il loro grado di integrazione nel tessuto consolidato -pur conservando gli indici di zona- devono mantenere la loro funzione, nel rispetto della disciplina di cui ai successivi commi 3 e 4, **ferma restandone la possibilità di acquisizione nell'ambito delle dotazioni di proprietà pubblica, previa redazione di SIO.**

Costituiscono zona omogenea G secondo il DI 1444/68, ad eccezione di quelle di cui alle lettere a., b., c. del comma 4 [Tipologia di servizi sovracomunali], che costituiscono zona omogenea F. Costituiscono dotazioni di cui all'art. A-24 della LR 20/2000.

Sintesi della proposta - 50 (P.2)

Argomento: PRECISAZIONE SULLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI **Cod. P**

Riguarda l'art. 18.4

Osservazione in sintesi:

Al capo "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche ed altri servizio" si ritiene opportuno specificare che le opere impiantistiche e gli invasi di rilievo pubblico, possono essere realizzati anche in assenza di apposita zonizzazione nel RUE, se di modesta rilevanza.

Si modifica l'art. 18.4 come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 18.4

Art. 18 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

[...]

4. Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi

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

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

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

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 18.4

Art. 18 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

[...]

4. Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi

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

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

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

[...]

Sintesi della proposta - 51 (P.2)

Argomento: PRESTAZIONI MINIME NEL CENTRO URBANO – PRESTAZIONE IDENTITÀ
Riguarda l'art. 26.4

Cod. P

Osservazione in sintesi: modifica delle condizioni per l'applicazione della bioedilizia per interventi assoggettati a SIO.

In coerenza con i limiti previsti per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione che sono assoggettati a SIO, qualora interessino Sul maggiori di 2.300 mq, si modifica l'art. 26.4, prevedendo l'obbligo della bioedilizia per le nuove costruzioni di dimensioni maggiori di 2.300 mq (nella norma adottata tale obbligo scattava per edifici dimensioni maggiori di 2.000 mq). Si coglie l'occasione anche per inserire i riferimenti delle regole della bioedilizia alla Tav. P5.

Si modifica l'art. 26.4 come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.4

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

4. Prestazione identità

a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità

- Ambito di applicazione: nuova costruzione e ampliamenti che abbiano una autonomia funzionale.
- Prestazione: oltre al rispetto della vigente legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche l'accesso al piano terreno a partire dalla via pubblica o di uso pubblico deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli deve essere superata con pendenza del terreno.

Le nuove costruzioni maggiori di ~~2.000~~ m² di Sul, ad eccezione degli edifici destinati alle attività di cui ai punti b4 e C dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] devono essere realizzate con le regole della bioedilizia ~~di cui alla~~ Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e devono prevedere un intervento artistico in materiale ceramico direttamente visibile dagli spazi pubblici.

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.4

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

4. Prestazione identità

a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità

- Ambito di applicazione: nuova costruzione e ampliamenti che abbiano una autonomia funzionale.
- Prestazione: oltre al rispetto della vigente legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche l'accesso al piano terreno a partire dalla via pubblica o di uso pubblico deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli deve essere superata con pendenza del terreno.

Le nuove costruzioni maggiori di 2.300 m² di Sul, ad eccezione degli edifici destinati alle attività di cui ai punti b4 e C dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] devono essere realizzate con le regole della bioedilizia **così come definite al Titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] della Parte II [Sostenibilità degli insediamenti] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"** e devono prevedere un intervento artistico in materiale ceramico direttamente visibile dagli spazi pubblici.

Sintesi della proposta - 52 (P.2)

Argomento: PRECISAZIONE SULLE ALTERNATIVE AL SISTEMA PRESTAZIONALE

Cod. P

Riguarda l'art. 26.5

Osservazione in sintesi: al capo alberature, vengono inserite ulteriori alternative.

Si modifica l'art. 26.5 come di seguito riportato.

Stato adottato

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

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

5. Alternative al sistema prestazionale

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. 26.5

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

5. Alternative al sistema prestazionale

3b. Alberature

Il verde mancante può essere compensato con le seguenti alternative:

- 1 albero mancante = ~~2~~ 1,5 alberi d'alto fusto ~~all'esterno~~ in area pubblica o ~~3~~ 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.

Sintesi della proposta - 53 (P.2)

Argomento: PRECISAZIONE SULLE AREE DI CONSERVAZIONE DEL VERDE PRIVATO

Cod. P

Riguarda l'art. 11.5

Osservazione in sintesi: precisazione sulle possibilità di ampliamento nelle aree a verde privato.

Per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" si ritiene opportuno specificare che qualora non siano state realizzate per intero le quote di edificabilità di 50 mq ai sensi della previgente normativa di PRG, gli ampliamenti eseguiti ai sensi della norma del RUE possono sempre raggiungere tale quota di Sul.

Si modifica l'art. 11.5 come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 11.5

Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica

[...]

5. Aree urbane di conservazione del verde privato

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

Costituiscono zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'area con gli edifici eventualmente presenti e delle alberature esistenti. Sugli edifici esistenti, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*] e la realizzazione di Sul interna. Gli ampliamenti esterni sono consentiti nella misura massima del 3% della Sul esistente, anche in accorpamento ad un unico edificio, con un minimo sempre ammesso di 30 m² elevabile a 50 m² nel caso di serre solari. Nei suddetti ampliamenti è compresa anche la chiusura di porticati che non siano di valore ai sensi dell'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*]: in questo caso non si applicano i limiti di Sul. I parametri di ampliamento possono essere incrementati della Sul necessaria a realizzare porticati o tettoie fino al 30% della Sq esistente.

- H max 8,00 m.

Le destinazioni ammesse sono esclusivamente quelle dell'art. 3 [*Usi del territorio*] lettere A, b1, b2, b3 limitatamente agli esercizi pubblici, D, E.

Le funzioni di cui al punto b4 dell'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] sono consentite fino al 30% della Sul esistente.

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

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

Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica

[...]

5. Aree urbane di conservazione del verde privato

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

Costituiscono zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'area con gli edifici eventualmente presenti e delle alberature esistenti. Sugli edifici esistenti, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 4 [Tipi di intervento] e la realizzazione di Sul interna. Gli ampliamenti esterni sono consentiti nella misura massima del 3% della Sul esistente, anche in accorpamento ad un unico edificio, con un minimo sempre ammesso di 30 m² elevabile a 50 m² nel caso di serre solari. **Qualora ai sensi della previgente normativa di PRG non sia stata realizzata per intero l'edificabilità di 50 m², gli ampliamenti possono comunque sempre raggiungere tale quota di Sul.** Nei suddetti ampliamenti è compresa anche la chiusura di porticati che non siano di valore ai sensi dell'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]: in questo caso non si applicano i limiti di Sul. I parametri di ampliamento possono essere incrementati della Sul necessaria a realizzare porticati o tettoie fino al 30% della Sq esistente.

- H max 8,00 m.

Le destinazioni ammesse sono esclusivamente quelle dell'art. 3 [Usi del territorio] lettere A, b1, b2, b3 limitatamente agli esercizi pubblici, D, E.

Le funzioni di cui al punto b4 dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] sono consentite fino al 30% della Sul esistente.

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

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

Sintesi della proposta - 54 (P.2)

Argomento: CONDIZIONI DI INTERVENTO NEI CASI DI SIO E ATTIVITÀ DISMESSE

Cod. P

Riguarda gli artt. 7.4 e 10.4

Osservazione in sintesi: precisazioni sulle competenze dell'organo politico chiamato ad esprimersi sulle condizioni sociali, in ragione del trasferimento delle funzioni urbanistiche all'Unione della Romagna Faentina.

Ai commi relativi alle condizioni di intervento nei casi di SIO di cui all'art. 7.4 ed alle attività dismesse di cui all'art. 10.4, si intende specificare che la valutazione per la cessione al Comune di immobili all'esterno dell'area, di valore pari alla Sul agibile da cedere al Comune per attività extra-residenziali, sarà effettuata dall'organo competente.

Si modificano gli artt. 7.4 e 10.4 come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 7.4

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato

[...]

4. Condizioni di intervento nei casi di SIO

Nei tessuti spontanei e ordinari di cui al precedente comma 3, nei casi in cui sia previsto il SIO, il privato, per le finalità esclusive di cui all'art. 9 p.to 2 delle Norme di Attuazione del PSC [*Le quattro qualità - La qualità sociale*], deve assolvere ad una delle seguenti prestazioni:

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

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 7.4

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato

[...]

4. Condizioni di intervento nei casi di SIO

Nei tessuti spontanei e ordinari di cui al precedente comma 3, nei casi in cui sia previsto il SIO, il privato, per le finalità esclusive di cui all'art. 9 p.to 2 delle Norme di Attuazione del PSC [*Le quattro qualità - La qualità sociale*], deve assolvere ad una delle seguenti prestazioni:

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

Art. 10 Ambito misto di riqualificazione

[...]

4. Attività dismesse

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

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

Art. 10 Ambito misto di riqualificazione

[...]

4. Attività dismesse

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

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

Sintesi della proposta - 55 (P.2)

Argomento: TIPI DI INTERVENTO - NORME DI INTERVENTO PER EDIFICI NON CONFORMI

Cod. P

Riguarda l'art. 4.3

Osservazione in sintesi: si apportano precisazioni a favore delle possibilità di trasformazione degli edifici non conformi alle norme del RUE.

Si ritiene opportuno precisare alcuni aspetti dell'art. 4.3 relativamente alle modalità di intervento per gli edifici non conformi alle norme del RUE ai fini dell'univoca applicazione della norma su aspetti operativi più corretti a favore delle possibilità di trasformazione degli edifici.

Si modifica l'art. 4.3 come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 4.3

Art. 4 Tipi di intervento

[...]

3. Norme di intervento per edifici non conformi

Sugli edifici esistenti che siano in contrasto con le previsioni del RUE sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria.

Salva specifica diversa statuizione delle presenti norme, sono inoltre ammessi interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

~~- diversa localizzazione, senza aumento di SuL, delle funzioni in atto;~~

a condizione che, su conforme parere dell'UTC, producano una significativa riqualificazione dell'edificio ed eliminino o per lo meno riducano, in termini considerevoli, fenomeni di degrado urbano e/o di incompatibilità ambientale, ~~introducendo nel territorio rurale le prestazioni di cui all'art. 27 [Prestazioni minimo nel territorio rurale].~~

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

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 4.3

Art. 4 Tipi di intervento

[...]

3. Norme di intervento per edifici non conformi

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

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

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

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

Sintesi della proposta - 56 (P.2)

Argomento: PRESTAZIONI SICUREZZA - PARCHEGGIO O ALTRI SPAZI DI USO PUBBLICO

Cod. P

Riguarda l'art. 26.2.d

Osservazione in sintesi: adeguamento dell'art. 26.2.d [*Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] alle novità normative introdotte dallo Sblocca Italia.

In coerenza con l'adeguamento degli usi di cui al Decreto Sblocca Italia operato con il parere di controdeduzione (al punto 04) all'osservazione n. 129 presentata dall'Ordine degli ingegneri (prot. 45691 del 30.09.2014), si provvede anche ad adeguare l'art. 26.2.d relativo alla richiesta di dotazioni di parcheggio (o altri spazi di uso pubblico), escludendo dall'applicazione i frazionamenti di unità immobiliari di cui all'art. 32.1.g della LR 15/2013.

Si modifica l'art. 26.2.d come di seguito.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.d

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico

- Ambito di applicazione:

- aumento di Sul;
- cambio di destinazione d'uso o di funzione: fatte salve diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra le dotazioni previste per la nuova funzione e per quella in atto;
- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR 15/2013: dovrà essere verificata la dotazione di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare realizzata;
- demolizione con ricostruzione: le dotazioni sono quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito.

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

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.d

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico

- Ambito di applicazione:

- aumento di Sul;
- cambio di destinazione d'uso o di funzione: fatte salve diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra le dotazioni previste per la nuova funzione e per quella in atto;
- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR 15/2013: dovrà essere verificata la dotazione di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare realizzata;
- demolizione con ricostruzione: le dotazioni sono quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito.

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

[...]

Sintesi della proposta - 57 (P.2)

Argomento: INCENTIVI

Cod. M/I

Riguarda l'art. 26.5.2d

Osservazione in sintesi: le dotazioni di parcheggio o altri spazi di uso pubblico, possono essere ridotte fino a un max del 50% mediante il sistema compensativo.

Si ritiene opportuno integrare l'art. 26.5.2d [*Alternative al sistema prestazionale*], prevedendo che il 50% delle dotazioni richieste di parcheggio - o altri spazi - di uso pubblico, possa essere compensato realizzando le azioni puntuali aggiuntive in tema di sicurezza, sostenibilità e identità di cui all'art. 30 [*Compensazioni*]. Per ogni m² di Sul acquisito con incentivo si intende assolta 1 m² di dotazione richiesta.

Si modifica l'art. 26.5.2d come di seguito:

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.5.2d

5. 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;
- nel centro urbano la cessione di aree attualmente utilizzate per distributori di carburanti e ricomprese all'interno del perimetro continuo delimitato da ferrovia, circonvallazione, via Forlivese e via Reda: solo area x 1;
- nel centro urbano la cessione di area di cui agli artt. 19 [*Attrezzature e spazi collettivi*] e 20 [*Dotazioni ecologiche e ambientali*] è incrementata: solo area x 2;
- nel centro urbano la cessione di aree poste ai lati delle strade fino ad una larghezza di 10 m, fasce di rispetto del cimitero di Faenza, fasce fluviali per una profondità fino a 20 m dal piede dell'argine, è incrementata: solo area x 3,5;
- in tutti gli altri casi di cessione di area di cui agli artt. 19 e 20: solo area x 4,5;
- realizzazione di reti ecologiche di connessione nel centro urbano in area pubblica:
 - 15 metri lineari di rete ecologica realizzata = 1 m² di area per uso pubblico;
 - 5 alberi d'alto fusto piantumati in area pubblica = 1 m² di area per uso pubblico.

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

Soltanto dopo aver documentato l'esiguità o l'inopportunità di reperire aree idonee per l'interesse collettivo, è ammessa la loro monetizzazione, che deve essere accettata dall'Amministrazione Comunale, secondo i valori stabiliti con specifica deliberazione.

5. 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;
- nel centro urbano la cessione di aree attualmente utilizzate per distributori di carburanti e ricomprese all'interno del perimetro continuo delimitato da ferrovia, circonvallazione, via Forlivese e via Reda: solo area x 1;
- nel centro urbano la cessione di area di cui agli artt. 19 [Attrezzature e spazi collettivi] e 20 [Dotazioni ecologiche e ambientali] è incrementata: solo area x 2;
- nel centro urbano la cessione di aree poste ai lati delle strade fino ad una larghezza di 10 m, fasce di rispetto del cimitero di Faenza, fasce fluviali per una profondità fino a 20 m dal piede dell'argine, è incrementata: solo area x 3,5;
- in tutti gli altri casi di cessione di area di cui agli artt. 19 e 20: solo area x 4,5;
- realizzazione di reti ecologiche di connessione nel centro urbano in area pubblica:
 - 15 metri lineari di rete ecologica realizzata = 1 m² di area per uso pubblico;
 - 5 alberi d'alto fusto piantumati in area pubblica = 1 m² di area per uso pubblico.

Le dotazioni richieste dall'art. 26.2.d) [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi di uso pubblico)] possono essere ridotte fino ad un massimo del 50% mediante il sistema compensativo di cui all'art. 30 [Compensazioni]: in questo caso, per ogni m² di Sul acquisito con incentivo si intende assoluta 1 m² di dotazione richiesta.

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

Soltanto dopo aver documentato l'esiguità o l'inopportunità di reperire aree idonee per l'interesse collettivo, è ammessa la loro monetizzazione, che deve essere accettata dall'Amministrazione Comunale, secondo i valori stabiliti con specifica deliberazione.

Sintesi della proposta - 58 (P.2)

Argomento: INCENTIVI

Cod. P

Riguarda l'art. 29

Osservazione in sintesi: si ritiene opportuno specificare il riferimento nella Tav. P.5 alle tecniche della bioedilizia.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

Art. 29 Incentivi

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

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

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

Art. 29 Incentivi

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

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

Sintesi della proposta - 59 (P.2)

Argomento: vari

Cod. P

Riguarda gli artt. 4, 5.5, 12.2, 26.1 e 31

Osservazione in sintesi: vengono apportate alcune precisazioni agli artt. 4, 5.5, 12.2, 26.1 e 31 per una più corretta lettura del testo normativo.

Si modificano gli artt. 4, 5.5, 12.2, 26.1 e 31 come di seguito.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - art. 4

Art. 4 Tipi di intervento

1. Interventi

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

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - art. 4

Art. 4 Tipi di intervento

1. Interventi

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

Art. 5 Centro storico

[...]

5. Condizioni per interventi che prevedono demolizioni

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

Art. 5 Centro storico

[...]

5. Condizioni per interventi che prevedono demolizioni

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

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

2. Modalità generali di progettazione

[...]

Le strutture in legno e i solai a volta in mattoni possono essere sostituiti con altri materiali solo se interessano edifici privi di valore; in ogni caso, qualora si renda indispensabile intervenire sui solai in legno deve essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno. Non sono ammessi terrazzi nelle coperture e balconi a sbalzo; sono invece valutabili le logge all'interno della sagoma degli edifici. Gli elementi di finitura devono essere di tipo tradizionale (ad esempio infissi e loro elementi oscuranti in legno, lattineria in rame, banchine in pietra naturale o laterizio, marciapiedi e percorsi pedonali in materiali naturali, comignoli di tipologia faentina costruiti in opera).

[...]

La Sul può inoltre essere aumentata delle seguenti quantità:

- i seminterrati, limitatamente alle costruzioni esistenti al 31.12.1995;
- i sottotetti, indipendentemente dall'altezza utile (*Hu*), alle seguenti condizioni:
 - il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;
 - i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati come locali di cui all'art. 69 [Classificazione dei locali] comma 2 [Locali per attività secondarie o per servizi], ~~comma 3 [Locali per usi pertinenziali] e comma 4 [Vani tecnici]~~ della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

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

- Le nuove costruzioni -salvo i casi di evidente impossibilità- devono essere spazialmente accorpate con quelle preesistenti nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive dei nuclei rurali del territorio faentino.

Le modalità costruttive devono conformarsi, per quanto applicabili, alle norme di cui sopra per gli interventi sugli edifici esistenti.

H max 7,50 m, quando non diversamente stabilito.

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

- i sottotetti, indipendentemente dall'Altezza utile (*Hu*), alle seguenti condizioni:
 - il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;
 - i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati come locali di cui all'art. 69 [Classificazione dei locali] comma 2 [Locali per attività secondarie o per servizi], ~~comma 3 [Locali per usi pertinenziali] e comma 4 [Vani tecnici]~~ della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti";
- le falde di copertura dovranno essere di tipo tradizionale, prive di salti di quota, con pendenza compresa tra il 30% e il 35% ovvero conformata alle pendenze delle coperture di tipo tradizionale già esistenti; inoltre il piano di posa delle coperture dovrà partire -lungo i lati a gronda costante- ad una altezza massima di 30 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio.

[...]

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

2. Modalità generali di progettazione

[...]

Le strutture in legno e i solai a volta in mattoni possono essere sostituiti con altri materiali solo se interessano edifici privi di valore; in ogni caso, qualora si renda indispensabile intervenire sui solai in legno deve essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno. Non sono ammessi terrazzi nelle coperture e balconi a sbalzo; sono invece valutabili le logge all'interno della sagoma degli edifici. Gli elementi di finitura devono essere di tipo tradizionale (ad esempio infissi e loro elementi oscuranti in legno, latteneria in rame, banchine in pietra naturale o laterizio, marciapiedi di servizi di valore e abitazioni e percorsi pedonali in materiali naturali, comignoli di tipologia faentina costruiti in opera).

[...]

La Sul può inoltre essere aumentata delle seguenti quantità:

- i seminterrati, limitatamente alle costruzioni esistenti al 31.12.1995;
- i sottotetti, indipendentemente dall'altezza utile (*Hu*), alle seguenti condizioni:
 - il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;
 - i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati come locali di cui all'art. 69 [Classificazione dei locali] comma 2 [Locali per attività secondarie o per servizi] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

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

- Le nuove costruzioni -salvo i casi di evidente impossibilità- devono essere spazialmente accorpate con quelle preesistenti nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive dei nuclei rurali del territorio faentino.

Le modalità costruttive devono conformarsi, per quanto applicabili, alle norme di cui sopra per gli interventi sugli edifici esistenti.

H max 7,50 m, quando non diversamente stabilito.

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

- i sottotetti, indipendentemente dall'Altezza utile (*Hu*), alle seguenti condizioni:
 - il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;
 - i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati come locali di cui all'art. 69 [Classificazione dei locali] comma 2 [Locali per attività secondarie o per servizi] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti";
- le falde di copertura dovranno essere di tipo tradizionale, prive di salti di quota, con pendenza compresa tra il 30% e il 35% ovvero conformata alle pendenze delle coperture di tipo tradizionale già esistenti; inoltre il piano di posa delle coperture dovrà partire -lungo i lati a gronda costante- ad una altezza massima di 30 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio.

[...]

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

1. Definizione

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla dimostrazione della esecuzione o della sussistenza di alcune prestazioni minime di cui al presente articolo.

Le prestazioni, idonee a garantire alcuni basilari parametri di sicurezza, sostenibilità e identità, costituiscono azioni prescrittive in quanto consentono l'accesso alle possibilità costruttive inerenti la specifica area di intervento.

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

~~Per le prestazioni di cui ai commi successivi, contrassegnate con il simbolo (*),~~ la Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" contiene alcune specificazioni ~~delle modalità~~ attuative.

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

1. Definizione

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla dimostrazione della esecuzione o della sussistenza di alcune prestazioni minime di cui al presente articolo.

Le prestazioni, idonee a garantire alcuni basilari parametri di sicurezza, sostenibilità e identità, costituiscono azioni prescrittive in quanto consentono l'accesso alle possibilità costruttive inerenti la specifica area di intervento.

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

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

Art. 31 Modalità di attuazione

[...]

2. Schema di Inquadramento Operativo (SIO)

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

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

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

Nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" è contenuta la disciplina di dettaglio sul procedimento di approvazione del SIO.

Art. 31 Modalità di attuazione

[...]

2. Schema di Inquadramento Operativo (SIO)

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

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

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

Nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", **all'art. 13**, è contenuta la disciplina di dettaglio sul procedimento di approvazione del SIO.

Sintesi della proposta - 60 (P.2)

Argomento: SIGLE E ABBREVIAZIONI

Cod. P

Osservazione in sintesi: si integrano le sigle e abbreviazioni in relazione alle modifiche complessivamente apportate.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Abbreviazioni

Sigle e Abbreviazioni

CLE	Condizione Limite per l'Emergenza
CTR	Carta Tecnica Regionale
DAL	Delibera Assemblée Legislativa della Regione Emilia-Romagna
Dc	Distanza dai confini di proprietà
DCR	Delibera di Consiglio Regionale
DGR	Delibera di Giunta Regionale
DI	Decreto Interministeriale
DLgs	Decreto Legislativo
DPCM	Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri
Dpf	Distanza tra pareti finestrate
Ds	Distanza dal confine stradale
Hf	Altezza dei fronti
H max	Altezza massima dell'edificio
LR	Legge Regionale
NdA	Norme di Attuazione
PAE	Piano delle Attività Estrattive
PdC	Permesso di Costruire
POC	Piano Operativo Comunale
PRG	Piano Regolatore Generale
PRSR	Programma Regionale di Sviluppo Rurale
PSC	Piano Strutturale Comunale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
RIR	Rischio di Incidente Rilevante
RUE	Regolamento Urbanistico ed Edilizio
Sa	Superficie accessoria
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
Sf	Superficie fondiaria
SIO	Schema di Inquadramento Operativo
s.m.i.	successive modifiche ed integrazioni
Sq	Superficie coperta
Su	Superficie utile
Sul	Superficie utile lorda
Sv	Superficie di vendita
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
UTC	Ufficio Tecnico Comunale

Abbreviazioni

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

Sintesi della proposta - 61 (P.2)

Argomento: RIPRISTINO TIPOLOGICO

Cod. M

Riguarda tutta la Tav. P.2 "Norme"

Osservazione in sintesi: in tutto l'elaborato Tav. P.2 "Norme", viene eliminato il termine ripristino tipologico.

In tutto l'elaborato Tav. P.2 "Norme" viene eliminato il termine "ripristino tipologico", adeguando il testo normativo alle novità introdotte alle definizioni cogenti del DPR 380/2001 così come modificato dal decreto Sblocca Italia, in quanto la legge nazionale si pone ad un livello sovraordinato rispetto alla legge regionale (così come chiarito con circolare della Regione Emilia Romagna prot. 0209512 del 15.05.2014).

--- Precisazioni ed osservazioni inerenti l'elaborato Tav. P.3 - Tavole di progetto ---

Sintesi del punto - 01 (P.3)

Argomento: CORREZIONE REFUSO NELLA LEGENDA DELLE TAVOLE P.3 DI PROGETTO

Cod. E

Riguarda la legenda delle tavole di progetto Tavv. P.3

Osservazione in sintesi: la legenda delle tavole di progetto viene corretta per coerenza con la dicitura riportata nell'elaborato normativo

La legenda delle tavole di progetto Tavv. P.3 viene corretta esclusivamente nei termini lessicali, per renderla pienamente coincidente con la terminologia utilizzata nell'apparato normativo del RUE: viene sostituita la dicitura "Edifici e manufatti di valore al di fuori del centro storico" con "Edifici e manufatti esterni al centro storico".

Tutte le tavole P.3 di progetto del RUE vengono corrette di conseguenza.

Di seguito si riporta la versione adottata e la proposta di controdeduzione della parte di legenda interessata dalla correzione.

Controdeduzione - 01 (P.3)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta correggendo l'elaborato così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tavv. P.3 "Tavole progetto" - Legenda

Tessuti storici

Legend for 'Stato adottato' showing symbols for historical fabrics and buildings:

- Centro storico (art. 5)
- Edifici e manufatti di valore al di fuori del centro storico
- Edifici di valore storico-architettonico di tipo monumentale (art. 6)
- Edifici di valore culturale-testimoniale (art. 6)
- Complessi di valore culturale-testimoniale (art. 6)
- Edifici di valore storico-architettonico (art. 6)
- Edifici significativi dell'architettura moderna (art. 6)

Stato controdedotto

Tavv. P.3 "Tavole progetto" - Legenda

Tessuti storici

Legend for 'Stato controdedotto' showing symbols for historical fabrics and buildings:

- Centro storico (art. 5)
- Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico
- Edifici di valore storico-architettonico di tipo monumentale (art. 6)
- Edifici di valore culturale-testimoniale (art. 6)
- Complessi di valore culturale-testimoniale (art. 6)
- Edifici di valore storico-architettonico (art. 6)
- Edifici significativi dell'architettura moderna (art. 6)

Sintesi del punto - 02 (P.3)

Argomento: CORREZIONE REFUSO GRAFICO RAPPRESENTAZIONE DEI DISTRIBUTORI CARBURANTE Cod. E
Riguarda la rappresentazione dei "Distributori di carburante (art. 32.3)" nelle tavole di progetto Tavv. P.3

Osservazione in sintesi: nelle tavole di progetto vengono eliminati i simboli dei distributori di carburante erroneamente inseriti per mero errore informatico.

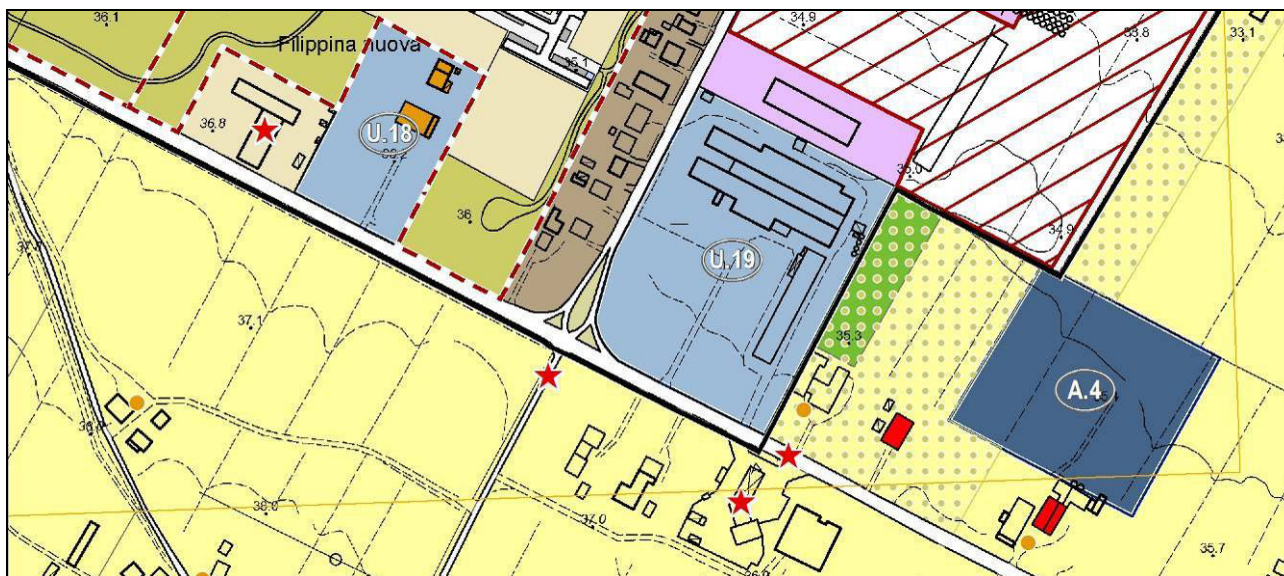
Le tavole di progetto Tavv. P.3 vengono corrette eliminando l'erronea rappresentazione, causata da un palese errore informatico, dei simboli "Distributori di carburante (art. 32.3)" in aree non riservate a tali impianti; per praticità le modifiche relative alla presente rettifica vengono esemplificate riportando un solo stralcio (di seguito riportato) e in un elaborato grafico di sintesi (riportato nelle pagine seguenti) che indica le aree in cui tale simbolismo era presente nella versione adottata delle tavole e nella versione proposta per la controdeduzione; le tavole P.3 di progetto del RUE interessate dalla presente modifica vengono corrette di conseguenza.

Controdeduzione - 02 (P.3)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta correggendo l'elaborato così come di seguito riportato.

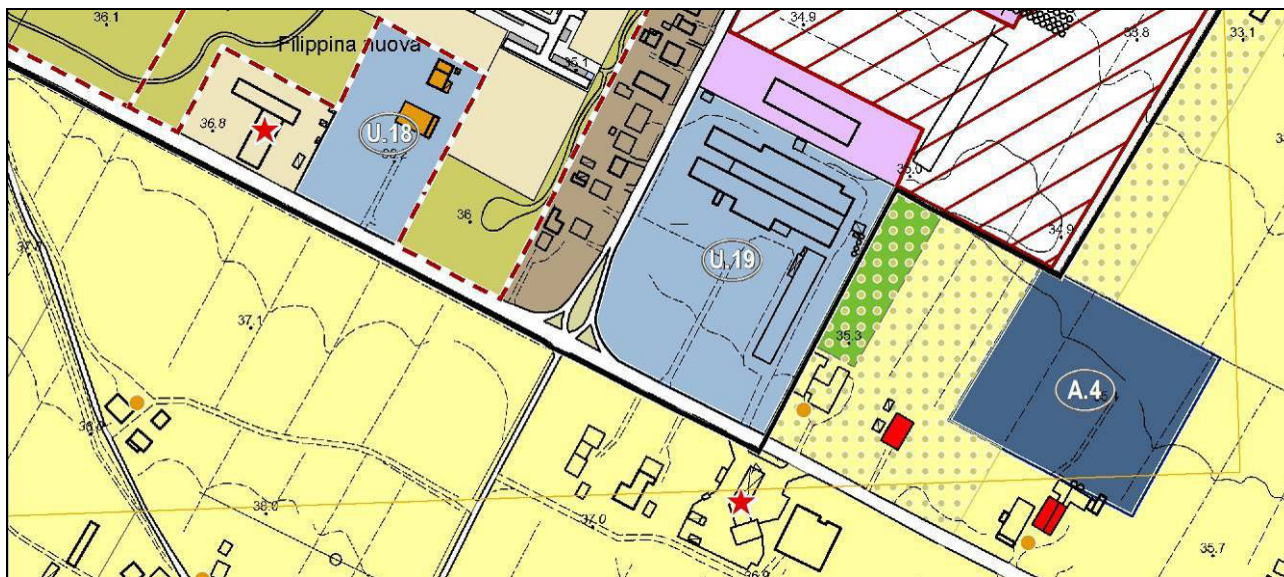
Stato adottato (Stralcio esemplificativo)

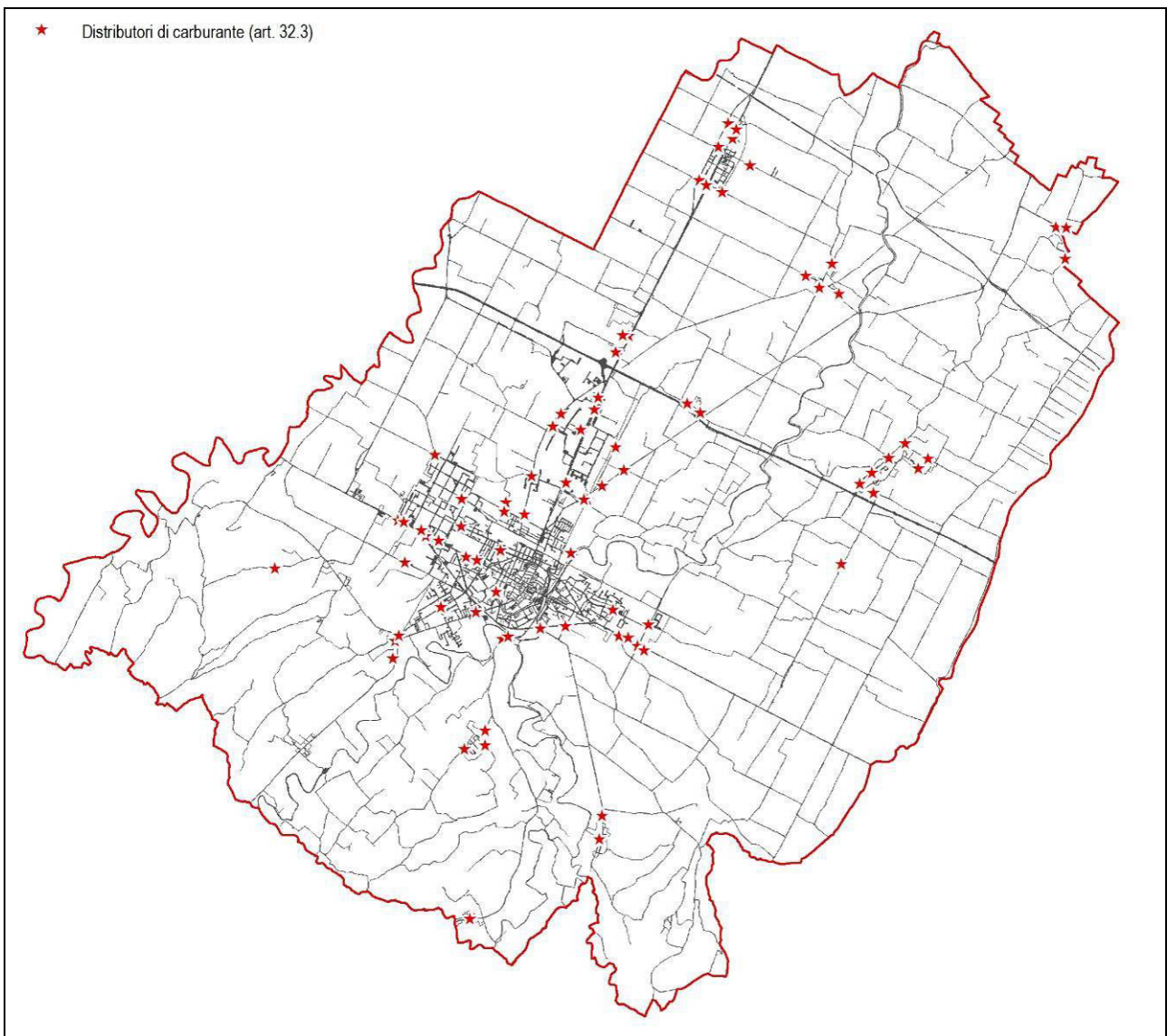
Tav. P.3 "Tavole progetto_13.2"

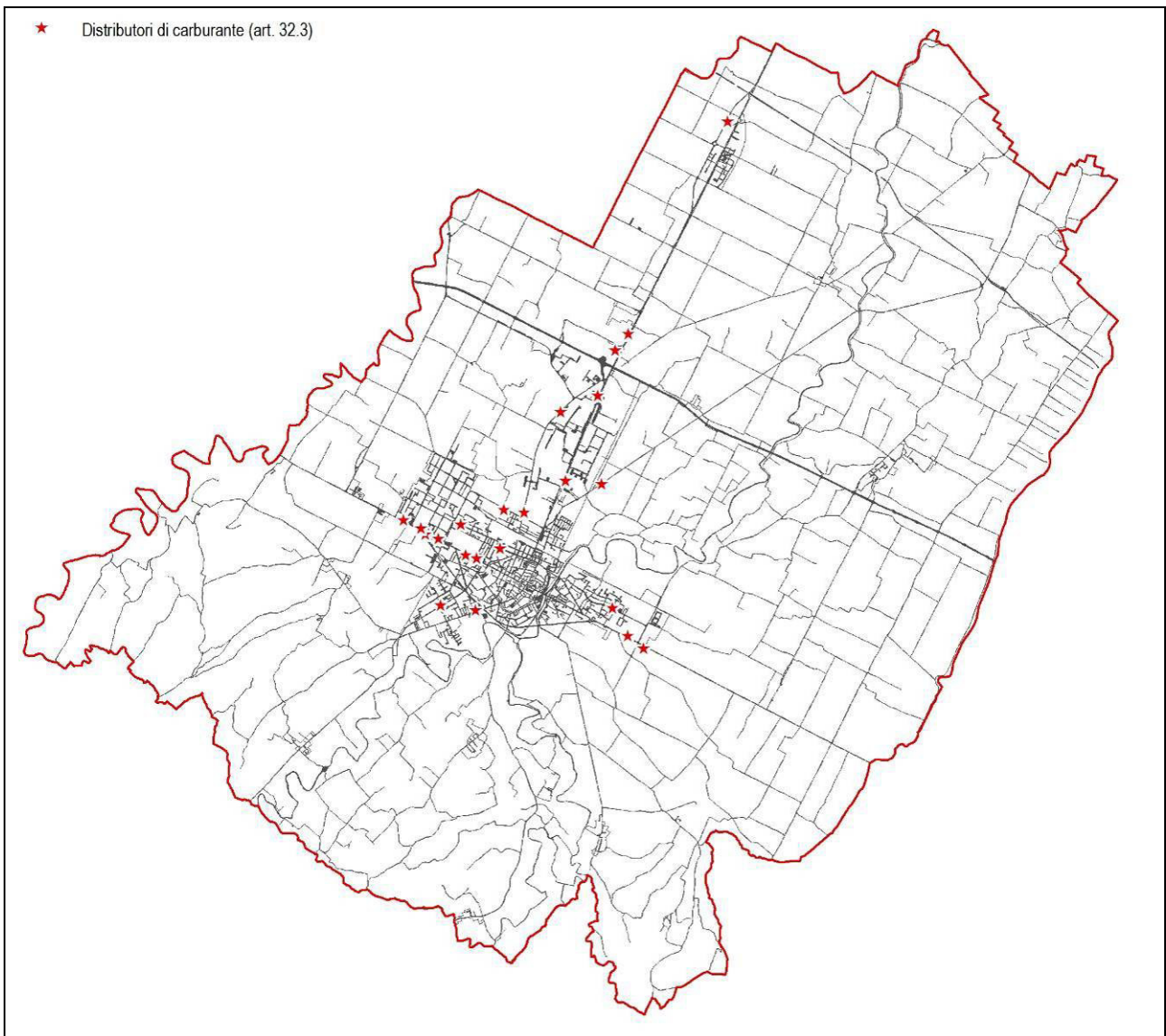


Stato controdedotto (Stralcio esemplificativo)

Tav. P.3 "Tavole progetto_13.2"







Sintesi del punto - 03 (P.3)

Argomento: EDIFICIO DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO DI TIPO MONUMENTALE

Cod. M

Riguarda la rappresentazione di un edificio di valore nella tavola di progetto P.3_tavola 6.4

Osservazione in sintesi: nella tavola di progetto Tav. P.3_tavola 6.4 viene indicato, in coerenza con PSC e PRG, un edificio di valore storico-architettonico di tipo monumentale (via Almisana).

L'individuazione del patrimonio edilizio di valore storico architettonico compete al PSC, che ha censito la chiesa localizzata in via Almisana n. 2 e la canonica ad essa annessa ricomprendendoli in tale classificazione.

La tavola di progetto P.3_Tavola 6.4 viene corretta, in coerenza con il PSC vigente e con il PRG, indicando come "Edificio di valore storico-architettonico di tipo monumentale" di cui all'art. 6 gli immobili in questione; tale grafismo non era stato inserito nelle tavole di progetto adottate per un mero errore cartografico.

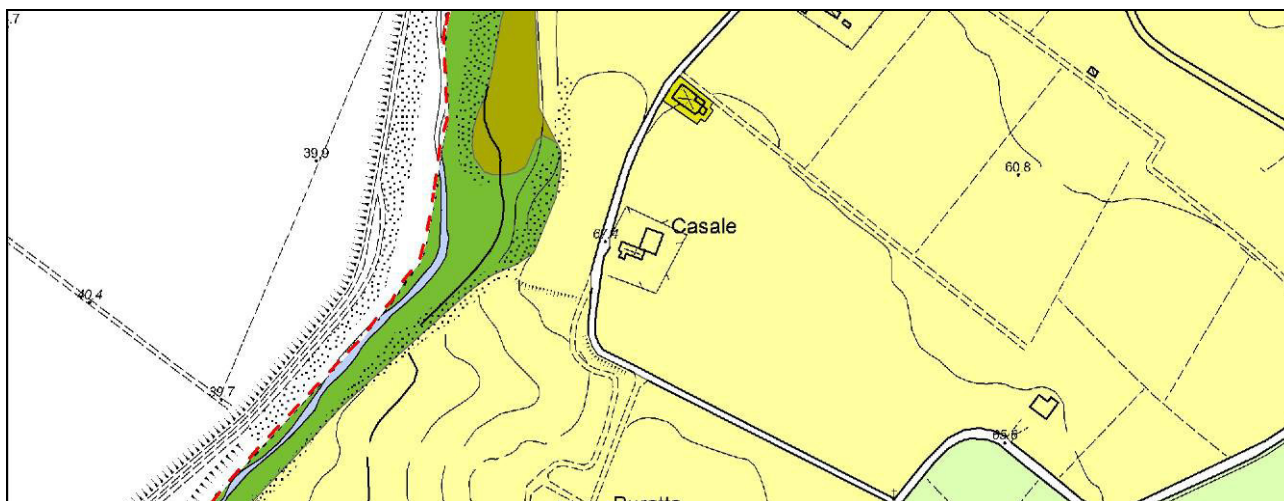
Di seguito si riporta la versione adottata e la proposta di controdeduzione dello stralcio della Tav. P.3_tavola 6.4 interessato dalla correzione.

Controdeduzione - 03 (P.3)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta correggendo l'elaborato così come di seguito riportato.

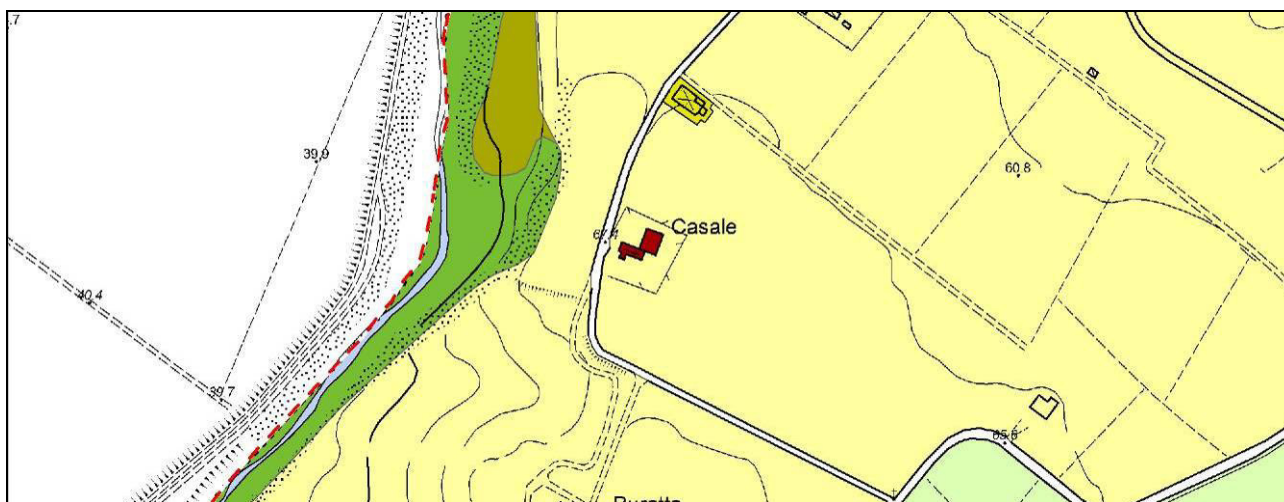
Stato adottato

Tav. P.3_Tavola 6.4



Stato controdedotto

Tav. P.3_Tavola 6.4



Sintesi del punto - 04 (P.3)

Argomento: ZONE PER LA VIABILITA' E AMBITO MISTO CONSOLIDATO IN LOCALITA' PIEVE PONTE Cod. M

Riguarda la rappresentazione di una zona per la viabilità nella tavola di progetto P.3_tavola 7.3 (Pieve Ponte)

Osservazione in sintesi: nella tavola di progetto Tav. P.3_tavola 7.3 viene corretta l'errata rappresentazione di una "zona per la viabilità" retinando tale area come "ambito residenziale misto - tessuti ordinari".

La tavola di progetto P.3_Tavola 7.3, in località Pieve Ponte, viene corretta indicando come "Ambito residenziale misto consolidato - Tessuti ordinari (art. 7)" una fascia di terreno in cui è presente una strada privata e che erroneamente nelle tavole adottate del RUE era stata indicata come "Zone per la viabilità (art. 18.2)".

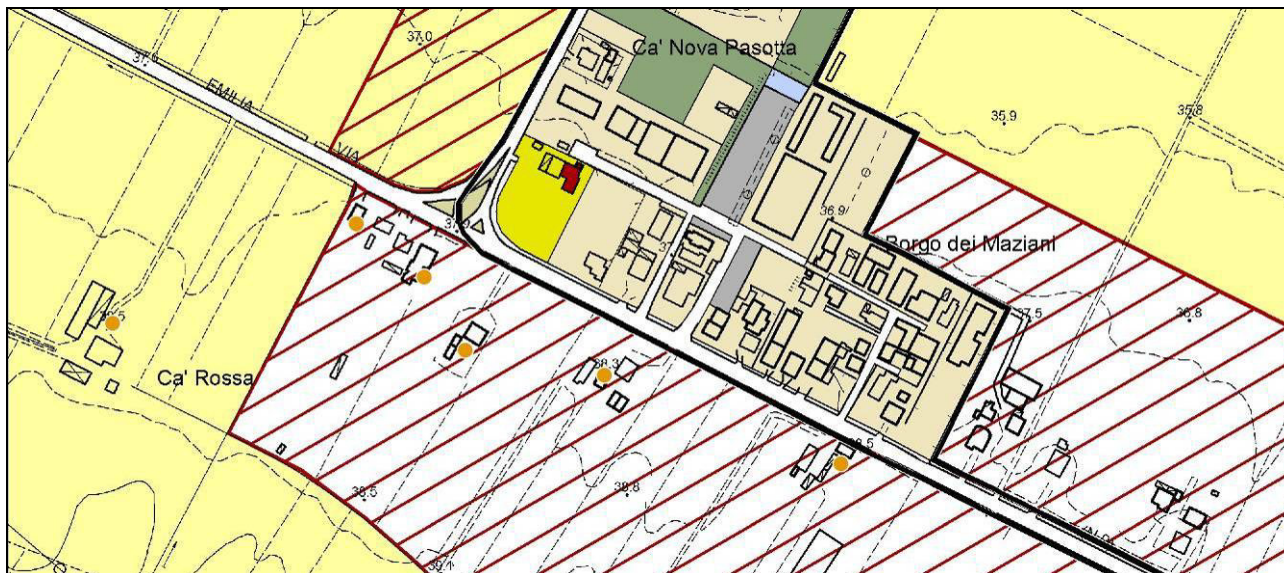
Di seguito si riporta la versione adottata e la proposta di controdeduzione dello stralcio della Tav. P.3_tavola 7.3 interessato dalla correzione.

Controdeduzione - 04 (P.3)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta correggendo l'elaborato così come di seguito riportato.

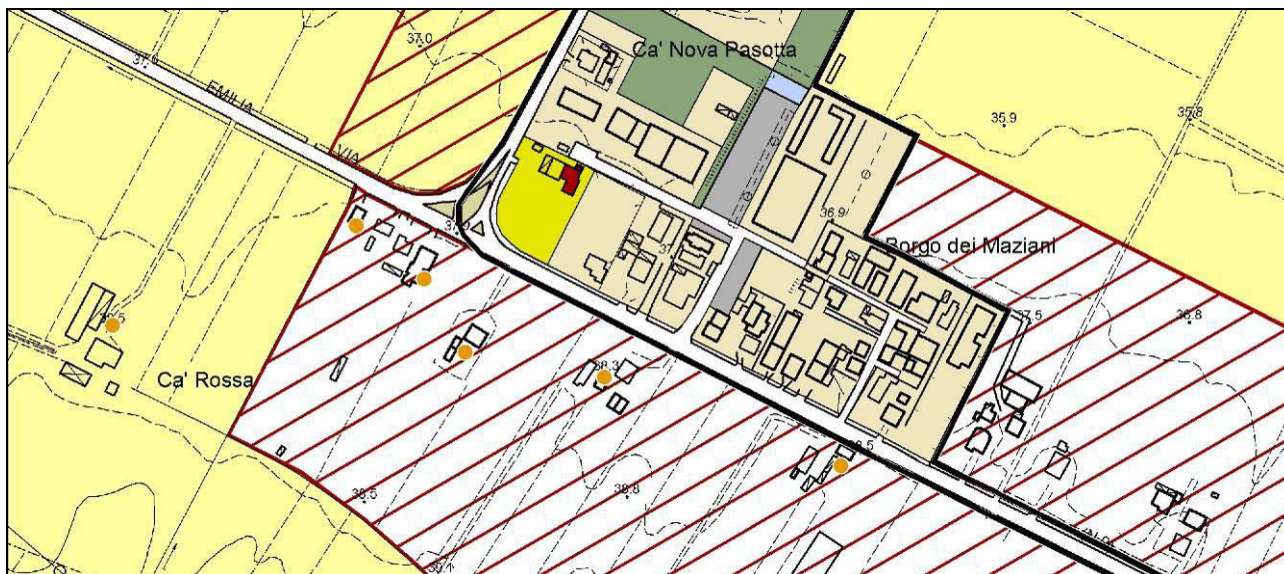
Stato adottato

Tav. P.3_Tavola 7.3



Stato controdedotto

Tav. P.3_Tavola 7.3



Sintesi del punto - 06 (P.3)

Argomento: RAPPRESENTAZIONE DELLE PISTE CICLOPEDONALI DI ERRANO E DI VIA RAVEGNANA Cod. M

Riguarda le tavole di progetto P.3 interessate dalle piste ciclopedonali di Errano e di via Ravegnana

Osservazione in sintesi: le tavole di progetto Tav. P.3 vengono modificate rappresentando come "Zone per la viabilità (art. 18.2)" le piste ciclopedonali di Errano e di via Ravegnana.

Le tavole di progetto P.3 interessate dalla modifica vengono corrette rappresentando le infrastrutture ciclopedonali che affiancano la via Brisighellese fino ad Errano e la via Ravegnana fino a via Mattarello, già esistenti o in fase di esecuzione, con il grafismo utilizzato per le "Zone per la viabilità (art. 18.2)".

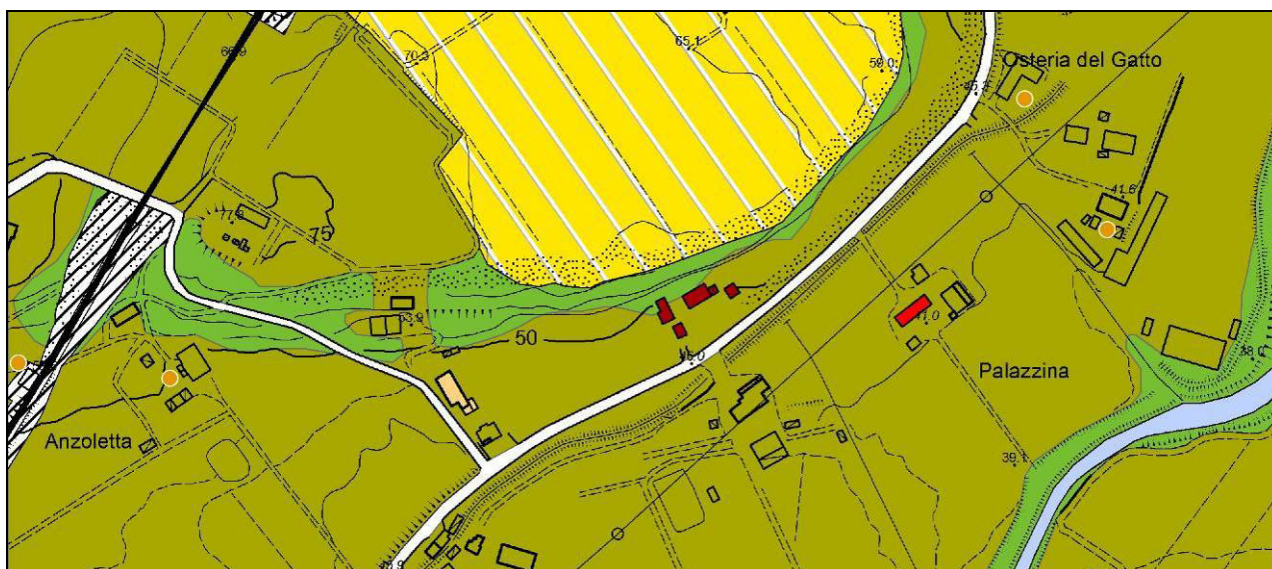
Per praticità queste modifiche vengono esemplificate in uno stralcio (di seguito riportato) per la via Brisighellese e in uno stralcio per la via Ravegnana; tutte le tavole P.3 di progetto del RUE interessate dalla presente modifica vengono corrette di conseguenza.

Controdeduzione - 06 (P.3)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta correggendo l'elaborato così come di seguito riportato.

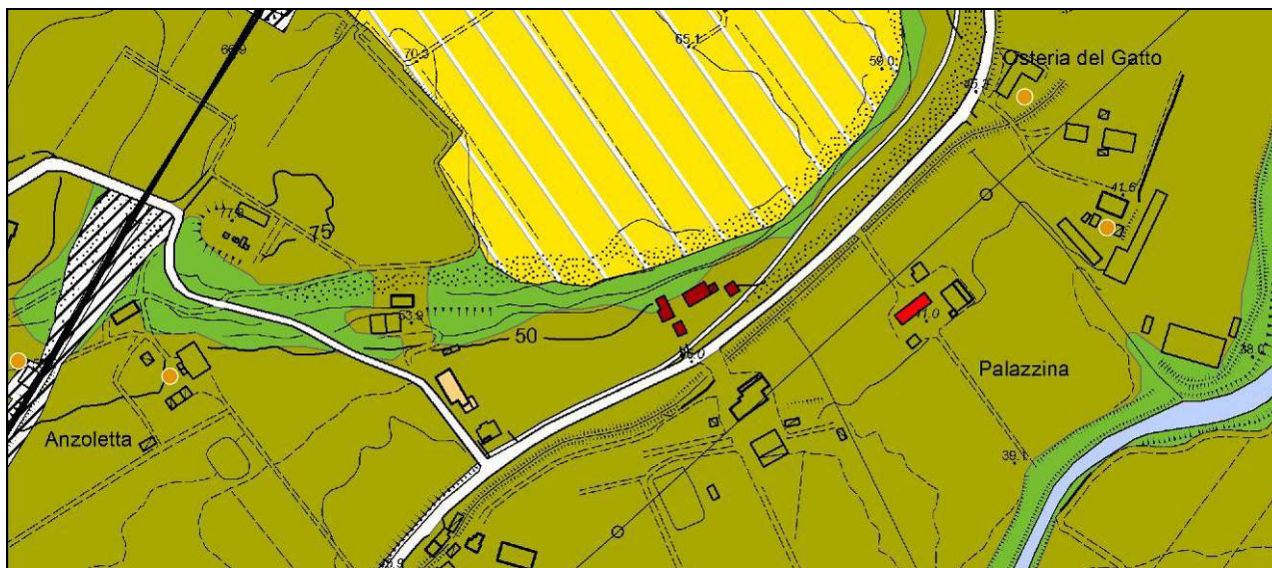
Stato adottato (Stralcio esemplificativo)

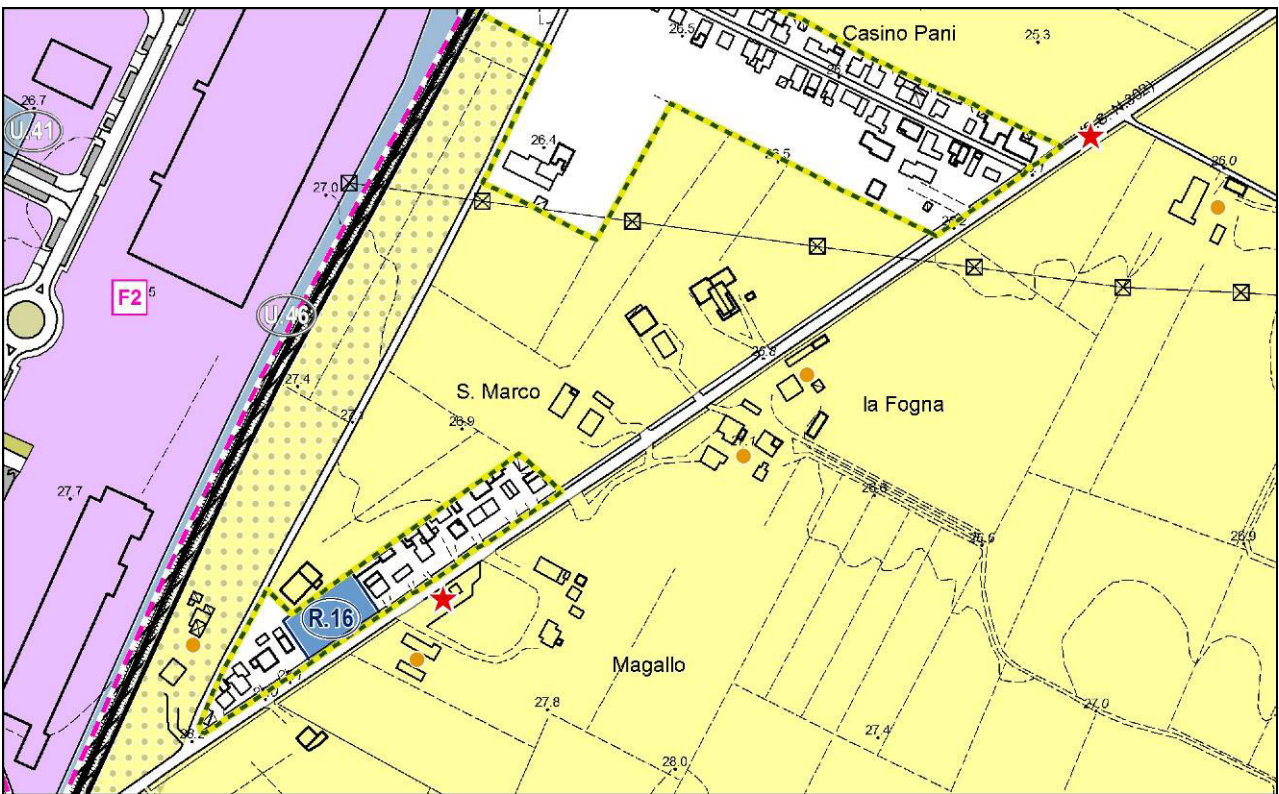
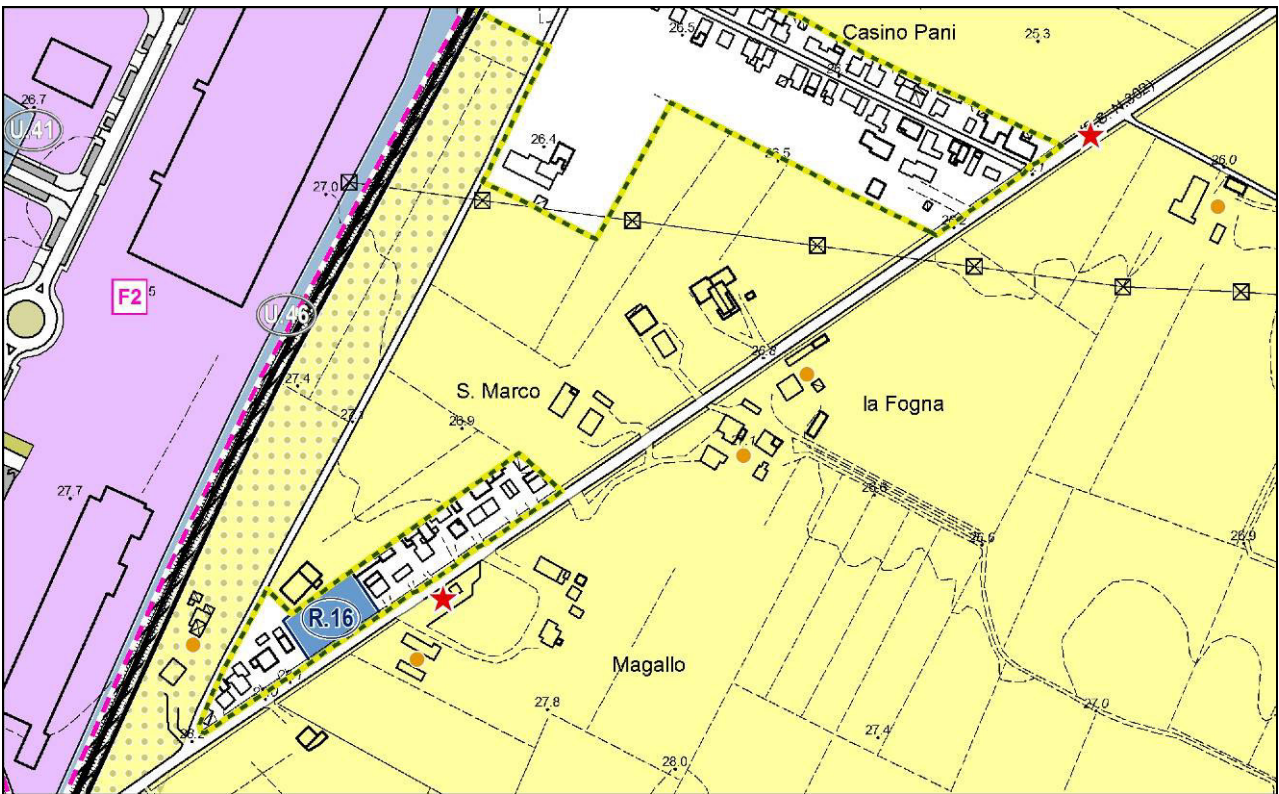
Tav. P.3 "Tavole progetto_13.3"



Stato controdedotto (Stralcio esemplificativo)

Tav. P.3 "Tavole progetto_13.3"





Sintesi della proposta - 07 (P.3)

Argomento: CORREZIONE REFUSO IN TAVOLA 7.3

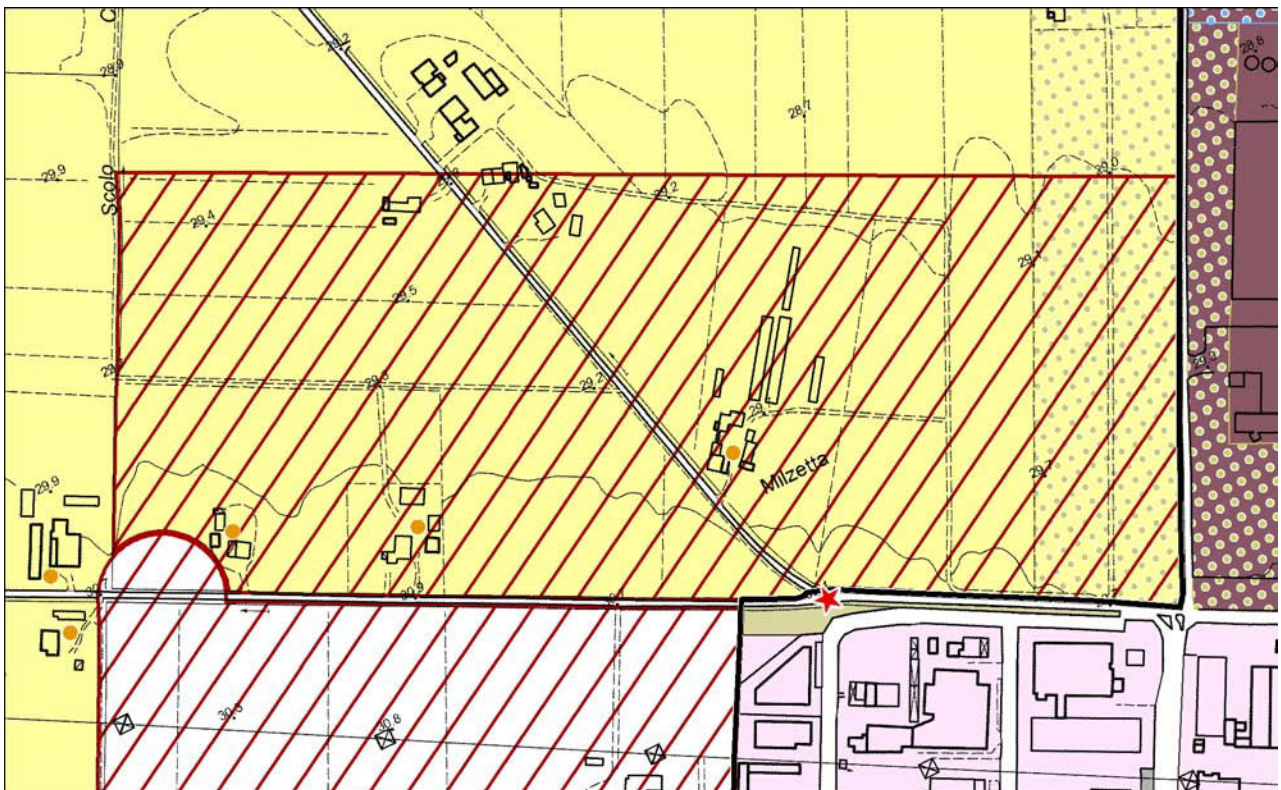
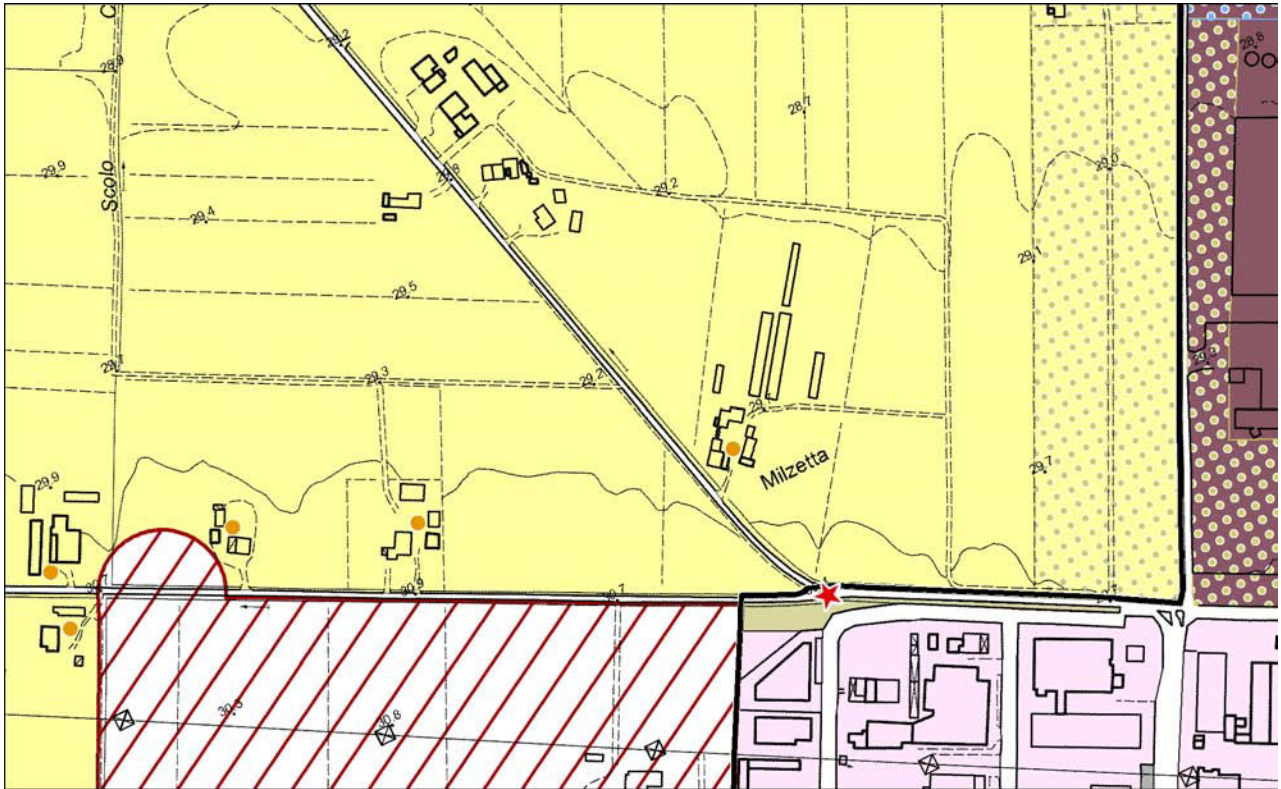
Cod. E

Riguarda un errore cartografico in tavola progetto (P.3)_Tavola 7.3

Osservazione in sintesi: la tavola 7.3, per un mero errore cartografico non riporta un "Ambito sottoposto a POC" di cui all'art. 32.5.

La tavola di progetto (P.3)_Tavola 7.3 viene corretta inserendo, nella parte prospiciente la via Convertite, un "Ambito sottoposto a POC" di cui all'art. 32.5; tale ambito di nuova previsione, inserito con il PSC ai sensi dell'art. 5.4 delle Nda di tale Piano, per un mero errore cartografico non era stato digitalizzato.

Si corregge la Tav. P.3 "Tavole progetto_7.3" così come di seguito riportato.



Sintesi della proposta - 08 (P.3)

Argomento: CORREZIONE REFUSO IN DEFINIZIONE LEGENDA

Cod. E

Riguarda la legenda di tutte le tavole di progetto P.3






Osservazione in sintesi: la legenda delle tavole progetto richiama la dicitura "Agglomerati residenziali in territorio rurale (art. 17.2)" quando invece il riferimento corretto all'apparato normativo sarebbe "Agglomerati residenziali in territorio extraurbano (art. 17.2)".

La legenda delle "Tavole di progetto" elaborato P.3 viene corretta riportando la dicitura esatta "Agglomerati residenziali in territorio extraurbano (art. 17.2)" e non la dicitura erroneamente riportata nelle tavole adottate "Agglomerati residenziali in territorio rurale (art. 17.2)".

Si corregge la legenda dell'elaborato P.3 così come di seguito riportato.






Stato adottato

Tavv. P.3 "Tavole progetto" - Legenda

_Aree rurali a disciplina specifica	
	Agglomerati residenziali in territorio rurale (art. 17.2)
	Aree rurali sottoposte a Scheda progetto (art. 17.4)
	Attività estrattive (art. 17.6)
	Aree produttive agricole consolidate (art. 17.3) Ⓢ Attività produttive di servizio all'attività agricola Ⓥ Vivai
	Aree rurali di conservazione del verde privato (art. 17.5)

Stato controdedotto

Tavv. P.3 "Tavole progetto" - Legenda

_Aree rurali a disciplina specifica	
	Agglomerati residenziali in ambito extraurbano (art. 17.2)
	Aree rurali sottoposte a Scheda progetto (art. 17.4)
	Attività estrattive (art. 17.6)
	Aree produttive agricole consolidate (art. 17.3) Ⓢ Attività produttive di servizio all'attività agricola Ⓥ Vivai
	Aree rurali di conservazione del verde privato (art. 17.5)

Sintesi della proposta - 09 (P.3)

Argomento: CORREZIONE REFUSO IN TAVOLA 7.2

Cod. E

Riguarda un errore cartografico in tavola progetto (P.3)_Tavola 7.2

Osservazione in sintesi: la tavola 7.2, per errore di digitalizzazione riporta una "Area oggetto di strumenti attuativi" di cui all'art. 11.3 invece che un "Ambito sottoposto a POC" di cui all'art. 32.5.

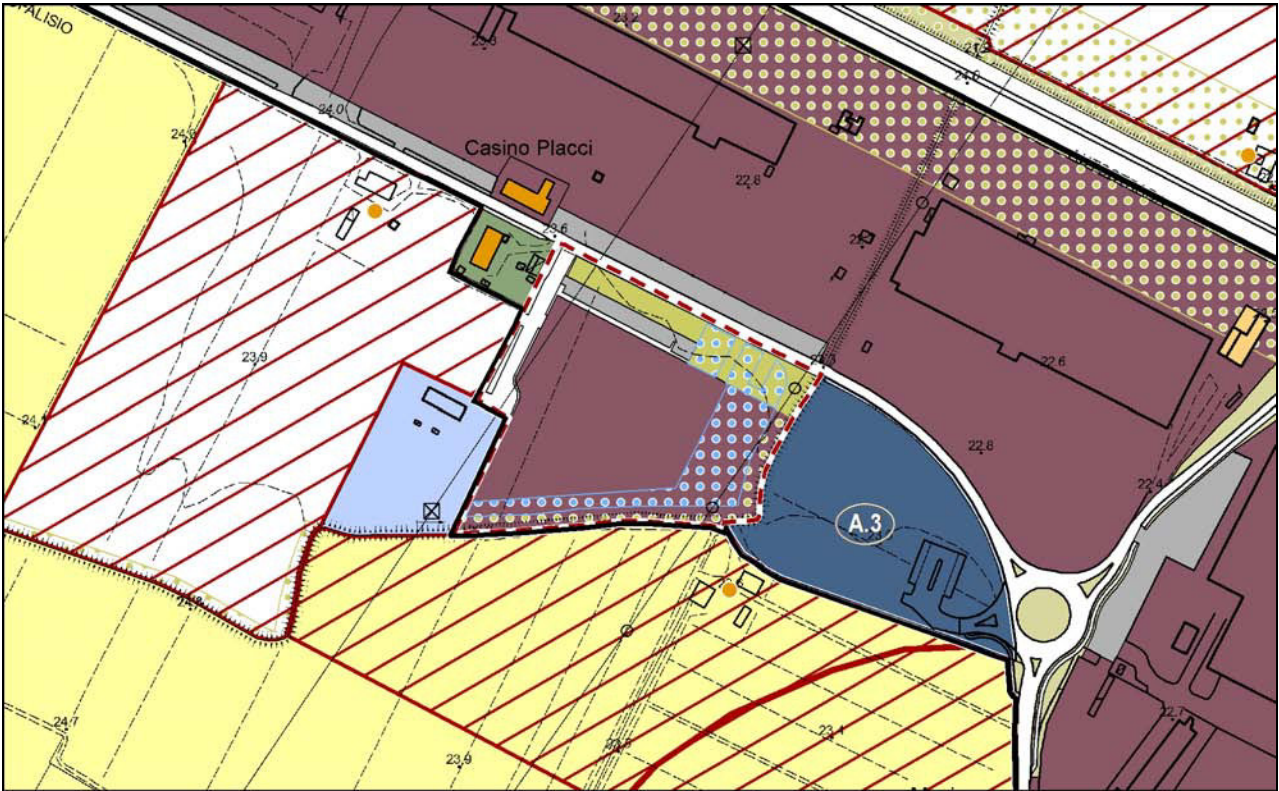
La tavola di progetto (P.3)_Tavola 7.2 viene corretta sostituendo la grafica relativa alla "Area oggetto di strumenti attuativi" di cui all'art. 11.3 del RUE con la retinatura relativa agli "Ambiti sottoposti a POC" di cui all'art. 32.5.

L'area in oggetto deriva dalla divisione in due subcomparti, attuata mediante SIO approvato con atto C.C. n. 5131/397 del 19.12.2007, della "Scheda progetto" n. 167, prevista dal PRG '96 e denominata "Area Casino Placci".

In riferimento all'area oggetto è stato presentato un Progetto unitario (prot. edilizio n. 626 del 11.06.2008) che ha portato all'approvazione da parte della Giunta Comunale (Delibera n. 710/55 del 24.02.2009) di una "Bozza di convenzione" che non è mai stata sottoscritta dal proponente. Si ritiene pertanto opportuno, per coerenza con lo stato dei fatti, disciplinare l'area in oggetto in relazione all'art. 32.5 del RUE che così recita: *"Gli ambiti di cui all'art. 5.2 delle NdA del PSC, delimitati dal RUE, sono disciplinati fino all'adozione del POC, dalla normativa del PRG 96, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle NdA del PSC. In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal PRG 96 si dovranno verificare anche i requisiti di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] e 26.4 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità]. (...)"*

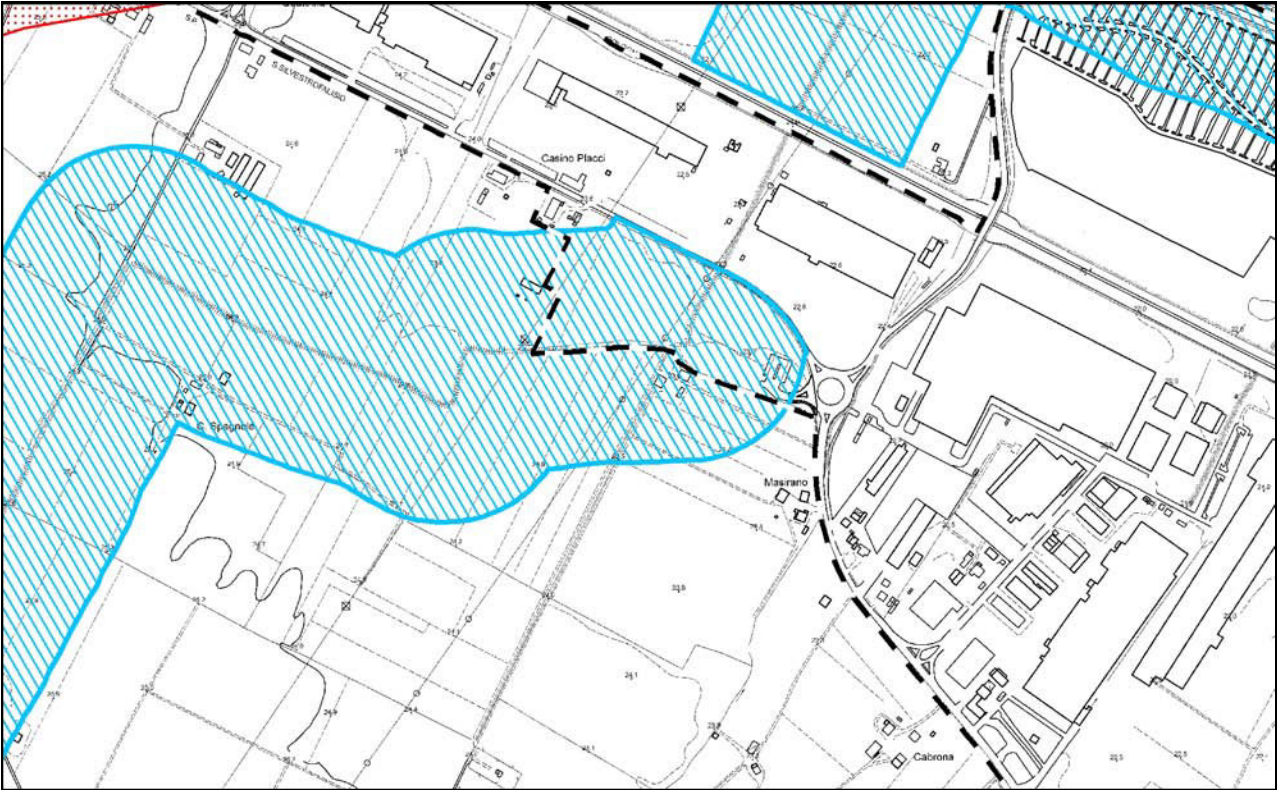
La presente modifica comporta altresì la modifica dell'attestazione del perimetro del "Centro urbano" di cui all'art. 2.3 del RUE e la modifica cartografica della Tavola 7.2 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**All. 9_P.3**). Conseguentemente si modifica la cartografia del RUE nelle 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" così come di seguito riportato.

Si corregge la Tav. P.3 "Tavole progetto_7.2" e, in riferimento al "perimetro del centro urbano", le seguenti 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", così come di seguito riportato.



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"



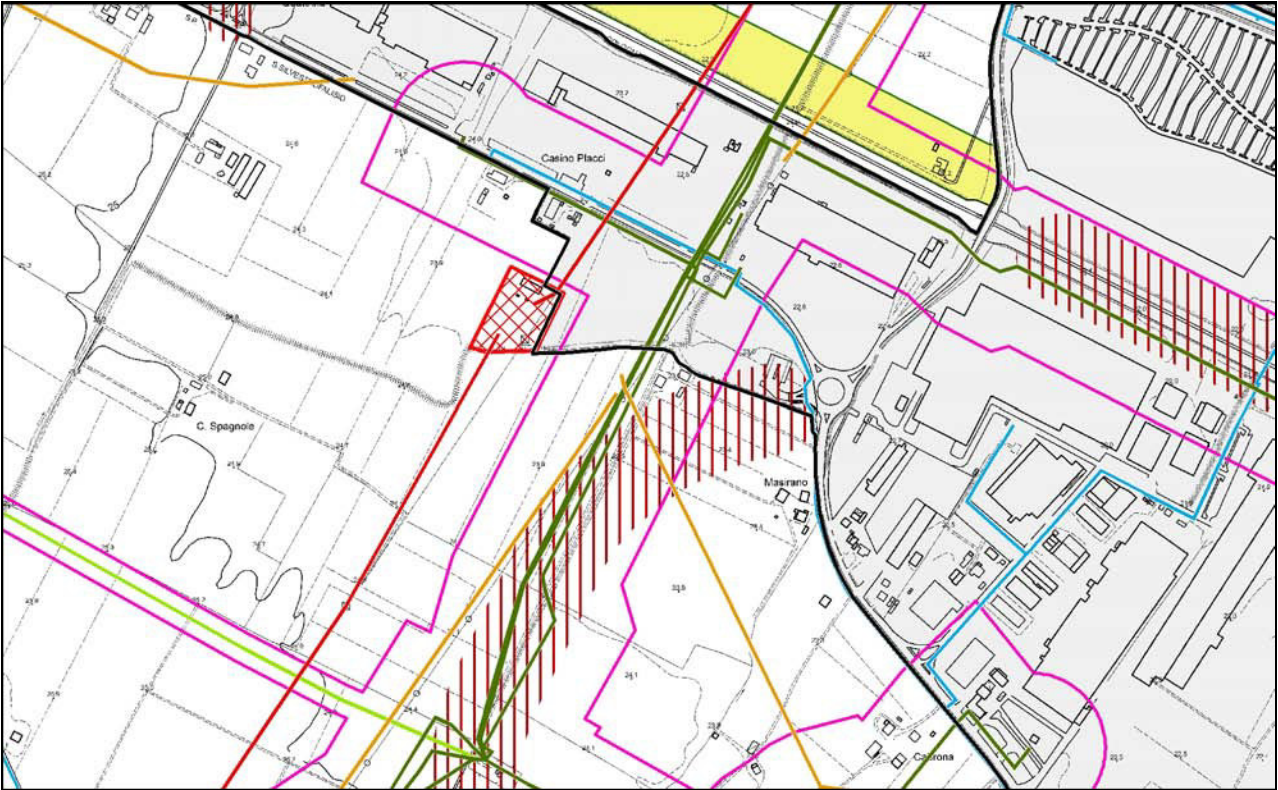
Stato controdedotto

(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"



Sintesi del punto - 01 (P.4)

Argomento: INSERIMENTO EDIFICI RECENTEMENTE REALIZZATI NEL COMPLESSO "SANTA CATERINA" **Cod. M**
Riguarda modifiche alle tavole di progetto centro storico di Faenza: "P.4_A1, "P.4_A2, "P.4_B, "P.4_C

Osservazione in sintesi: nella tavola di progetto del centro storico relative a Faenza: "P.4_A1, "P.4_A2, "P.4_B, "P.4_C, vengono inseriti gli edifici recentemente realizzati all'interno del complesso "Santa Caterina".

Le tavole di progetto centro storico (P.4) relative a Faenza: "P.4_A1 (Faenza) - *Categorie di intervento*", "P.4_A2 (Faenza) - *Categorie di intervento degli spazi aperti*", "P.4_B (Faenza) - *Attrezzature e spazi collettivi*", "P.4_C (Faenza) - *Politiche di intervento*" vengono corrette aggiornando l'ingombro degli edifici di via Bondiolo / via Mura Gioco del Pallone (ex monastero Santa Caterina) oggetto di un recente intervento edilizio e non indicati nelle tavole del RUE adottato.

Le tavole P.4 vengono quindi così modificate:

- "P.4_A1 (Faenza) - *Categorie di intervento*": gli edifici inseriti vengono assoggettati a "ristrutturazione" in relazione alla categoria di intervento di cui all'art. 5.3;
- "P.4_A2 (Faenza) - *Categorie di intervento degli spazi aperti*": lo spazio aperto assoggettato a "restauro" viene ridotto in conseguenza dell'inserimento in tavola degli edifici oggetto della presente rettifica;
- "P.4_B (Faenza) - *Attrezzature e spazi collettivi*": gli edifici inseriti si vedono come sfondo della cartografia di base e non modificano la perimetrazione e la destinazione delle "Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere di livello sovracomunale" già indicate nella tavola adottata;
- "P.4_C (Faenza) - *Politiche di intervento*": gli edifici inseriti vengono indicati come "edificio recente che non presenta elementi di particolare pregio" in relazione al valore degli edifici di cui all'art. 5.9.

Controdeduzione - 01 (P.4)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta correggendo l'elaborato così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.4_A.1 "Tavole progetto centro storico" - Categorie di intervento



Stato controdedotto

Tav. P.4_A.1 "Tavole progetto centro storico" - Categorie di intervento



Stato adottato

Tav. P.4_A.2 "Tavole progetto centro storico" - Categorie di intervento degli spazi aperti



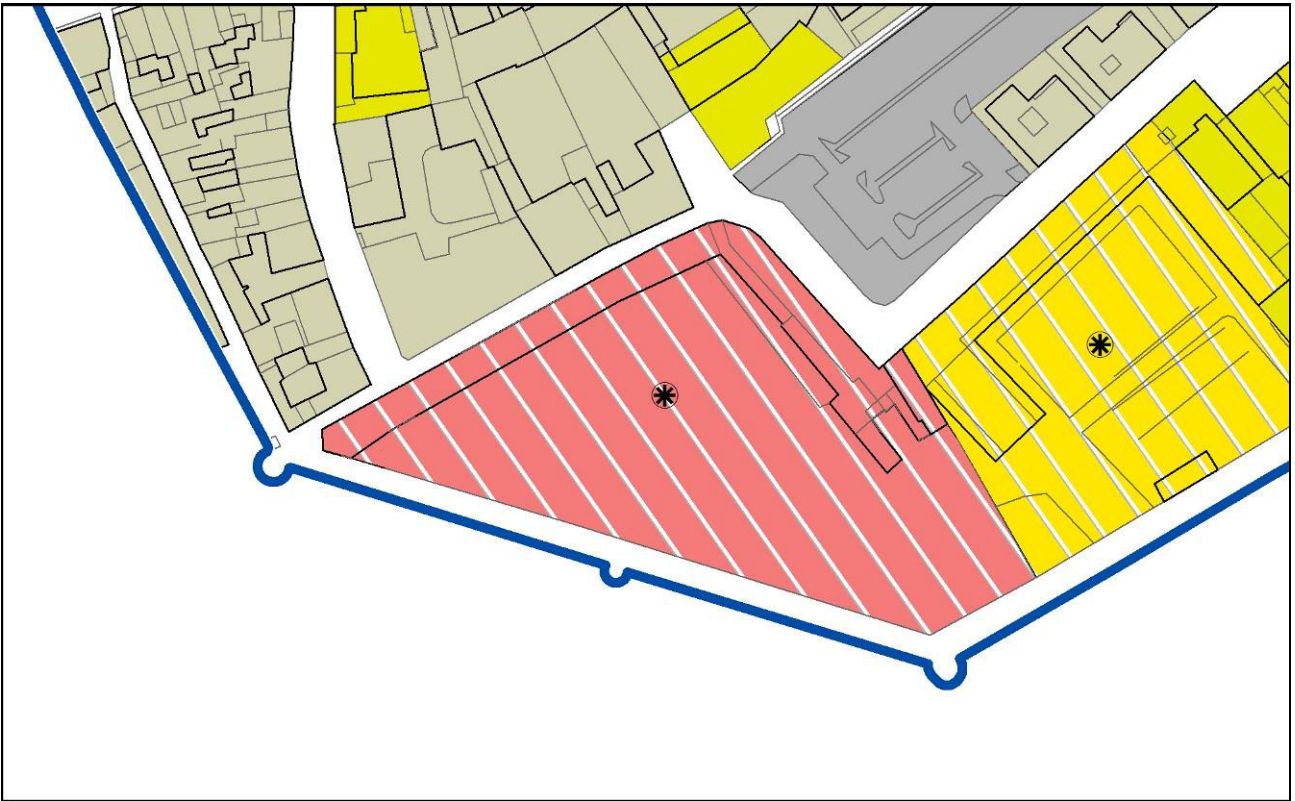
Stato controdedotto

Tav. P.4_A.2 "Tavole progetto centro storico" - Categorie di intervento degli spazi aperti



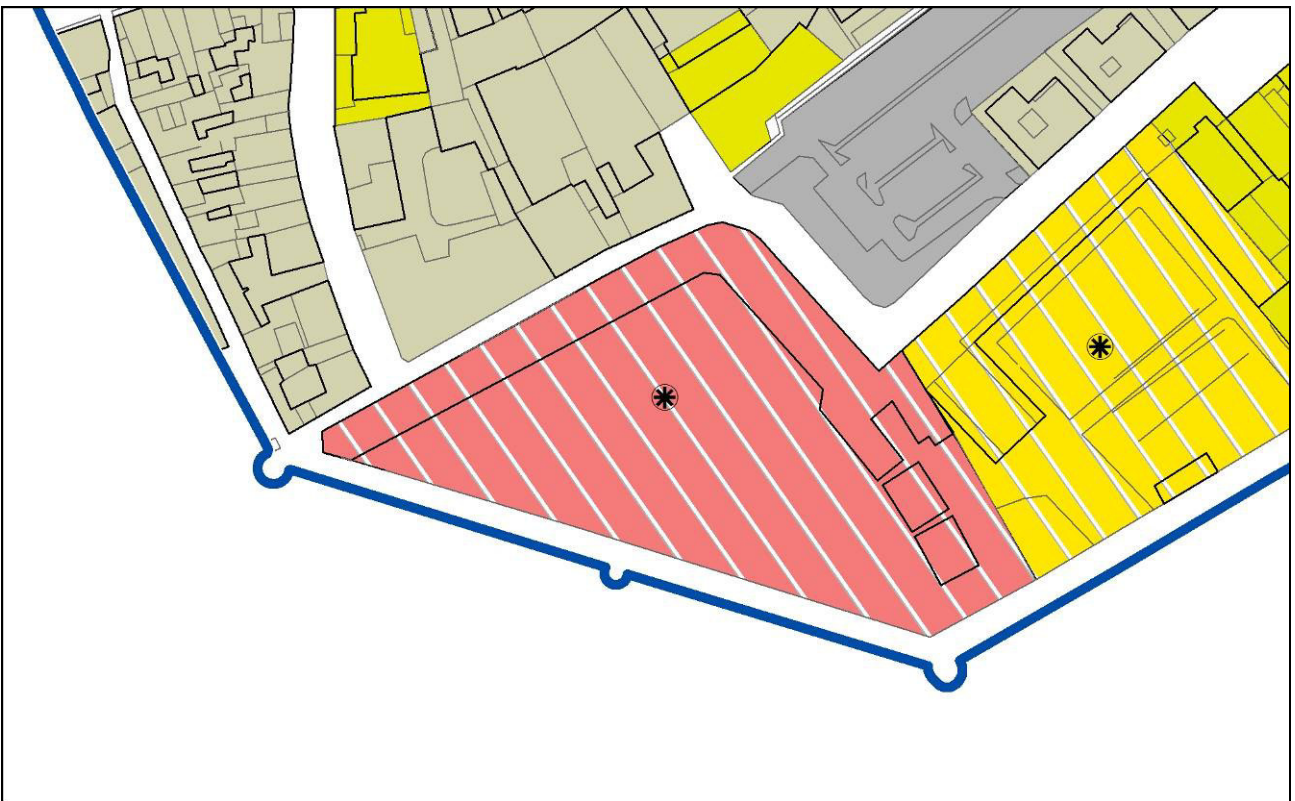
Stato adottato

Tav. P.4_B "Tavole progetto centro storico" - Attrezzature e spazi collettivi



Stato controdedotto

Tav. P.4_B "Tavole progetto centro storico" - Attrezzature e spazi collettivi



Stato adottato

Tav. P.4_C "Tavole progetto centro storico" - Politiche di intervento



Stato controdedotto

Tav. P.4_C "Tavole progetto centro storico" - Politiche di intervento



Sintesi del punto - 02 (P.4)

Argomento: ELIMINAZIONE SIMBOLO PER NORMA SPECIFICA SU EDIFICIO IN VIA CAMPIDORI

Cod. E

Riguarda modifiche alla tavola di progetto centro storico di Faenza P.4_B "Attrezzature e spazi collettivi"

Osservazione in sintesi: nella tavola di progetto del centro storico P.4_B "Attrezzature e spazi collettivi" viene eliminato, su un edificio, il grafismo che richiamava erroneamente funzioni legate ad una Delibera di Consiglio.

La tavola di progetto centro storico "P.4_B (Faenza) - Attrezzature e spazi collettivi" viene corretta, per coerenza con la Delibera del Consiglio Comunale di Faenza n. 236/2013, eliminando dall'edificio di via Campidori n. 12 il simbolo relativo a "Funzioni al PT coerenti con Del. C.C. 236 del 28/10/2013".

Di seguito si riporta la versione adottata e la proposta di controdeduzione dello stralcio della Tav. P.4_B (Faenza) interessato dalla correzione.

Controdeduzione - 02 (P.4)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta correggendo l'elaborato così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.4_B "Tavole progetto centro storico" - Attrezzature e spazi collettivi



Stato controdedotto

Tav. P.4_B "Tavole progetto centro storico" - Attrezzature e spazi collettivi



Sintesi del punto - 01 (P.5)

Argomento: TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Cod. N

Riguarda l'art. 1.2

Osservazione in sintesi: eliminazione di norma non necessaria riguardante la documentazione obbligatoria da allegare ai titoli edilizi e specificazioni in materia di titoli edilizi convenzionati.

A seguito dell'emanazione dell' "atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata" n. 993 del 07.07.2014, dove è stata definita anche la documentazione obbligatoria, a pena di improcedibilità, da allegare al momento della presentazione dei titoli edilizi, risulta non più necessario prevederne la determinazione attraverso un'apposita disposizione tecnico-amministrativa del SUE: tale strumento conserverà comunque -anche in tale ambito- la funzione di disporre operativamente per l'efficace applicazione delle norme.

Si elimina pertanto il comma 2 dell'art. 1. e si coglie l'occasione per precisare al terzo comma del medesimo art.1 che la competenza della Giunta prevista al comma 3 può trovare un limite nelle norme sovraordinate qualora sia prevista la competenza di altri organi (es: art. 28 bis del DPR 380/2001 introdotto dalla L. 164/2014 che individua le competenze in materia di permesso di costruire convenzionato nel Consiglio Comunale, salva diversa previsione regionale).

Controdeduzione - 01 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 1.2

Art. 1 Titoli abilitativi edilizi

1. I titoli abilitativi edilizi sono definiti dalla legge, alla quale si rimanda per ogni aspetto non trattato in questa sede.
- ~~2. La documentazione da allegare obbligatoriamente ai titoli edilizi è determinata con apposita Disposizione tecnico-amministrativa del SUE di cui all'art. 73.~~
3. I titoli abilitativi edilizi sono assoggettati ad atti d'obbligo o convenzioni qualora previste da norme di legge o di regolamento ovvero quando siano necessarie per regolare l'esecuzione di interventi pubblici e/o di uso pubblico e/o di interesse pubblico o generale: la Giunta provvede per l'approvazione di tali atti, come ogni altro atto d'obbligo o convenzione da formalizzare in sede di titolo edilizio abilitativo e/o strumenti urbanistici attuativi, qualora il contenuto degli stessi sia di natura vincolata e prescrittiva, in esecuzione di norme contenute in leggi o strumenti di pianificazione (per esempio schede di RUE, SIO) e regolamentazione in materia urbanistica ed edilizia.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 1.2

Art. 1 Titoli abilitativi edilizi

1. I titoli abilitativi edilizi sono definiti dalla legge, alla quale si rimanda per ogni aspetto non trattato in questa sede.
2. I titoli abilitativi edilizi sono assoggettati ad atti d'obbligo o convenzioni qualora previste da norme di legge o di regolamento ovvero quando siano necessarie per regolare l'esecuzione di interventi pubblici e/o di uso pubblico e/o di interesse pubblico o generale: **salvo diverse disposizioni sovraordinate**, la Giunta provvede per l'approvazione di tali atti, come ogni altro atto d'obbligo o convenzione da formalizzare in sede di titolo edilizio abilitativo e/o strumenti urbanistici attuativi, qualora il contenuto degli stessi sia di natura vincolata e prescrittiva, in esecuzione di norme contenute in leggi o strumenti di pianificazione (per esempio schede di RUE, SIO) e regolamentazione in materia urbanistica ed edilizia.

Sintesi del punto - 02 (P.5)

Argomento: PROGETTI UNITARI

Cod. P

Riguarda l'art. 10.1

Osservazione in sintesi: i progetti unitari riguardanti due o più lotti adiacenti non si intendono riferiti alle unità poderali funzionali all'attività agricola.

Si precisa che la possibilità di progettare unitariamente due o più lotti adiacenti con la medesima destinazione di zona si riferisce alle aree collocate in centro urbano o comunque non identificabili con le unità poderali agricole.

Si introduce pertanto la necessaria precisazione all'art. 10.1.

Controdeduzione - 02 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 10.1

Art. 10 Progetti unitari

1. Il Permesso di Costruire può riguardare la progettazione unitaria di aree non coincidenti con un unico lotto, quali le aree individuate da specifiche Schede Progetto di cui alla Tav. P1 del RUE oppure costituite da due o più lotti adiacenti con la medesima destinazione di zona: in tali casi è possibile individuare stralci attuativi che rispondano a criteri di autonomia strutturale e funzionale, tali che ciascuno di essi abbia i requisiti di agibilità indipendentemente dall'attuazione degli altri.
2. Al fine di verificare quanto previsto al comma 1, il Permesso di Costruire relativo al primo stralcio attuativo dovrà contenere il progetto -anche schematico- di tutti gli altri stralci, che potranno essere oggetto di successivi titoli edilizi, nonché le eventuali regole di progettazione da rispettare per l'edificazione dell'intera area. Tali aspetti possono rientrare tra i contenuti dell'eventuale atto d'obbligo o convenzione di cui all'art. ~~1.3~~.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 10.1

Art. 10 Progetti unitari

1. Il Permesso di Costruire può riguardare la progettazione unitaria di aree non coincidenti con un unico lotto, quali le aree individuate da specifiche Schede Progetto di cui alla Tav. P1 del RUE oppure ~~-in centro urbano-~~ costituite da due o più lotti adiacenti con la medesima destinazione di zona, **con esclusione delle unità poderali funzionali all'attività agricola**: in tali casi è possibile individuare stralci attuativi che rispondano a criteri di autonomia strutturale e funzionale, tali che ciascuno di essi abbia i requisiti di agibilità indipendentemente dall'attuazione degli altri.
2. Al fine di verificare quanto previsto al comma 1, il Permesso di Costruire relativo al primo stralcio attuativo dovrà contenere il progetto -anche schematico- di tutti gli altri stralci, che potranno essere oggetto di successivi titoli edilizi, nonché le eventuali regole di progettazione da rispettare per l'edificazione dell'intera area. Tali aspetti possono rientrare tra i contenuti dell'eventuale atto d'obbligo o convenzione di cui all'art. **1.2**.

Sintesi del punto - 03 (P.5)

Argomento: DOCUMENTAZIONE DEI PUA

Cod. I

Riguarda l'art. 11.2

Osservazione in sintesi: la documentazione da presentare per i PUA sarà definita con apposita Disposizione tecnico-amministrativa.

Si precisa che la documentazione necessaria per la presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi sarà definita da apposita Disposizione Tecnico Amministrativa. Si introduce inoltre una specifica al capo "Istruttoria", al fine di consentire il deposito del PUA e l'acquisizione di eventuali pareri o atti di assenso entro e non oltre il termine di pubblicazione

Si introduce pertanto la necessaria integrazione all'art. 11.

Controdeduzione - 03 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 11.2

Art. 11 Procedura di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata

[...]

2. Presentazione

I privati presentano all'Amministrazione il PUA per l'autorizzazione al deposito. La documentazione deve recare esplicita indicazione in merito agli eventuali pareri da acquisire nel proseguo del procedimento, specificando quali sono da richiedere da parte del Comune e quali a cura dei privati.

[...]

5. Istruttoria

Acquisita la documentazione completa del PUA, comprensiva dei pareri e/o atti di assenso necessari, il Comune provvede, nei 60 giorni successivi, all'istruttoria del piano ed all'assunzione:

- del provvedimento positivo di autorizzazione al deposito, che avvia il procedimento di approvazione, ovvero
- della comunicazione agli interessati dei motivi ostativi all'accoglimento della richiesta.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 11.2

Art. 11 Procedura di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata

[...]

2. Presentazione

I privati presentano all'Amministrazione il PUA per l'autorizzazione al deposito. La documentazione, **definita da apposita Disposizione Tecnico-Amministrativa**, deve recare esplicita indicazione in merito agli eventuali pareri da acquisire nel proseguo del procedimento, specificando quali sono da richiedere da parte del Comune e quali a cura dei privati.

[...]

5. Istruttoria

Acquisita la documentazione completa del PUA, comprensiva dei pareri e/o atti di assenso necessari, il Comune provvede, nei 60 giorni successivi, all'istruttoria del piano ed all'assunzione:

- del provvedimento positivo di autorizzazione al deposito, che avvia il procedimento di approvazione, ovvero
- della comunicazione agli interessati dei motivi ostativi all'accoglimento della richiesta.

All'atto del deposito può essere motivata l'acquisizione dei pareri e/o atti di assenso entro il termine di pubblicazione.

Sintesi del punto - 04 (P.5)

Argomento: COMPOSIZIONE COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO Cod. M
Riguarda l'art. 15

Osservazione in sintesi: i criteri di nomina dei componenti della CQAP vengono modificati al fine di perseguire la massima rappresentatività di esperti nelle varie discipline e una maggiore evidenza pubblica.

Al fine di corrispondere all'indirizzo dell'Amministrazione comunale riguardo alla composizione e nomina della CQAP di cui all'art. 15.1 della tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", si modificano i criteri previsti nel testo adottato per perseguire la massima rappresentatività di esperti nelle varie discipline e una maggiore evidenza pubblica fondata sulla scelta dei componenti in base ai curriculum dei candidati.

Per le suddette finalità si propone di modificare l'art. 15 "Composizione e nomina" della CQAP.

Controdeduzione - 04 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 15

Art. 15 Composizione e nomina

1. ~~La CQAP è nominata dalla Giunta ed è composta da tecnici esterni all'Amministrazione, esperti nelle materie di cui all'art. 14, comma 3, individuati con i seguenti criteri:~~

~~a) n. 5 membri, rappresentativi delle rispettive categorie professionali, scelti dalla Giunta, uno per ogni torna proposta dagli ordini e collegi professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei geologi e dei dottori agronomi;~~

~~b) n. 2 membri, indicati dalla Giunta.~~

~~I suddetti membri dovranno essere in possesso dei requisiti minimi di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1676 del 20 ottobre 2008, che dovranno risultare dai curriculum individuali.~~

[...]

5. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo residuo di durata in carica della Commissione.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 15

Art. 15 Composizione e nomina

1. La CQAP è composta da 7 membri esterni all'Amministrazione, esperti nelle materie di cui all'art. 14.3 e in possesso dei requisiti di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1676 del 20 ottobre 2008 che dovranno risultare dai curriculum individuali.

La CQAP è nominata dalla Giunta previa procedura ad evidenza pubblica.

[...]

5. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo residuo di durata in carica della Commissione, **potendo a tal fine avvalersi dei nominativi e relativi curriculum presentati in occasione della nomina della Commissione in carica.**

[...]

Sintesi del punto - 05 (P.5)

Argomento: INCIDENZA DEGLI ONERI PER INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Cod. I

Riguarda l'art. 19.3

Osservazione in sintesi: alle nuove superfici realizzate all'interno del volume di edifici esistenti si applicano le tabelle relative alla ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico.

La definizione di nuova costruzione, così come riportata nell'Allegato della LR, comprende anche gli ampliamenti dei manufatti all'esterno della sagoma esistente; ne deriva che gli ampliamenti interni alla sagoma devono essere considerati nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia. Coerentemente si ritiene opportuno allineare il calcolo degli oneri di urbanizzazione con le definizioni degli interventi, specificando che le nuove superfici realizzate entro la sagoma degli edifici esistenti sono soggette alla quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, calcolati in base alle tabelle "R.E. con aumento di carico urbanistico".

Per le suddette finalità si modifica l'art. 19.3 [Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione - incidenza degli oneri].

Controdeduzione - 05 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 19.3

Art. 19 Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

[...]

3. Incidenza degli oneri

Fino a nuova determinazione regionale, le tariffe di cui alle tabelle riportate in Appendice, sono diversificate in relazione alle zone territoriali omogenee, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto dei titoli abilitativi, al tipo di intervento edilizio nonché al tipo di attività sul territorio.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 19.3

Art. 19 Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

[...]

3. Incidenza degli oneri

Fino a nuova determinazione regionale, le tariffe di cui alle tabelle riportate in Appendice, sono diversificate in relazione alle zone territoriali omogenee, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto dei titoli abilitativi, al tipo di intervento edilizio nonché al tipo di attività sul territorio.

Per le nuove superfici realizzate all'interno della sagoma esistente degli edifici, si applicano le tabelle relative alla categoria R.E. con aumento di carico urbanistico.

Sintesi del punto - 06 (P.5)

Argomento: VARIAZIONE DELL'ONERE

Cod. N

Riguarda l'art. 19.6

Osservazione in sintesi: adeguamento normativo derivante dall'abrogazione della DGR n. 21 del 16.01.2001.

L' art. 59 [Abrogazioni] della LR ha abrogato, tra gli altri provvedimenti, anche la DGR 16 gennaio 2001, n. 21 (*Requisiti volontari per le opere edilizie. Modifica e integrazione dei requisiti raccomandati di cui all'allegato b) al vigente Regolamento edilizio tipo (Delib. G.R. n. 593/1995)*), al rispetto della quale era agganciata la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria (fino al 50%).

Si procede pertanto con l'eliminazione della previsione di tale sconto sugli oneri, sopprimendo il p.to 3 del comma 6 dell'art. 19 della Tav. P.5 ed aggiornando di conseguenza l'indice.

Controdeduzione - 06 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 19.6

Art. 19 Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

[...]

6. Variazione dell'onere

[...]

~~6.3 Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono ridotti al 50% per gli interventi che rispettano i criteri della bioedilizia, come individuati nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 21 del 16.01.2001 che definisce i requisiti volontari delle opere edilizie e le modalità di graduazione dell'incentivo.~~

~~In questo caso, prima dell'acquisizione del titolo edilizio, il titolare dovrà presentare una fidejussione bancaria o assicurativa per il restante 50% di oneri di U2; tale fidejussione verrà svincolata a seguito del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità del fabbricato.~~

6.4 Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri della Tabella "A", mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli della Tabella "B".

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 19.6

Art. 19 Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

[...]

6. Variazione dell'onere

[...]

6.3 Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio-assistenziali-sanitarie gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti al 50%. Resta inteso che per gli interventi relativi a residenze per anziani autosufficienti, che non necessitano di assistenza sanitaria, si applicano gli oneri della Tabella "A", mentre per quelli relativi a strutture socio-assistenziali con prestazioni di tipo sanitario gli oneri sono quelli della Tabella "B".

Sintesi del punto - 07 (P.5)

Argomento: VARIAZIONE DELL'ONERE

Cod. E

Riguarda gli artt. 20.2, 20.4, 20.5, 20.6

Osservazione in sintesi: adeguamento di terminologia a quella attualmente vigente.

In alcuni commi occorre adeguare alcuni termini alla legge attuale: contributo di "costruzione" in luogo di contributo di "concessione"; "titoli abilitativi" in luogo di "concessioni edilizie".

Si procede pertanto con le correzioni agli artt. 20.2, 20.4, 20.5 e 20.6.

Controdeduzione - 07 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 20

Art. 20 Quota di contributo commisurato al costo di costruzione

[...]

2. **Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di ~~concessione~~ per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti (L 537/93, art.7, comma 2)**

[...]

4. **Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di ~~concessione~~ per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali**

[...]

5. **Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli**

5.1 Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del DM 801/1977, nel caso di ~~concessioni edilizie~~ relative ad interventi unitari che prevedono destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di ~~concessione~~ afferenti il costo di costruzione.

La convenzione di cui all'art. 33 della LR è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

5.2 Per ~~le concessioni~~ che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), fermi restando i casi di esonero dal contributo di costruzione, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

6. **Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione ~~per il rilascio della concessione~~.**

6.1 Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione ~~per il rilascio della concessione~~ sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI B e C riportate in Appendice.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate come di seguito:

[...]

Art. 20 Quota di contributo commisurato al costo di costruzione

[...]

2. **Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di *costruzione* per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti (L 537/93, art.7, comma 2)**

[...]

4. **Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di *costruzione* per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali**

[...]

5. **Interventi con destinazioni d'uso multiple e/o con tipi di intervento multipli**

5.1 Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del DM 801/1977, nel caso di **titoli abilitativi** relativi ad interventi unitari che prevedono destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di **costruzione** afferenti il costo di costruzione.
La convenzione di cui all'art. 33 della LR è ammessa per le sole parti a destinazione residenziale.

5.2 Per i **titoli abilitativi** che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), fermi restando i casi di esonero dal contributo di costruzione, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

6. **Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione.**

6.1 Le modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione sono riportate in calce alle tabelle degli ALLEGATI B e C riportate in Appendice.

Le unità di superficie per l'applicazione del costo di costruzione richiamate negli ALLEGATI B e C ed ai precedenti punti sono quelle indicate negli artt. 2, 3, 9 del D.M. 801/77 ed ulteriormente specificate come di seguito:

[...]

Sintesi del punto - 08 (P.5)

Argomento: ACCESSIBILITA'

Cod. P

Riguarda l'art. 22.3

Osservazione in sintesi: le norme introdotte sull'accessibilità rappresentano elementi di specificazione della normativa sovraordinata.

Si ritiene utile precisare che il Titolo delle norme relativo al tema "Accessibilità" contiene disposizioni di specificazione (e non anche "integrative" come riportato all'art. 22.3) della legislazione vigente in materia

Per le suddette finalità si modifica l'art. 22.3.

Controdeduzione - 08 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 22.3

Art 22 Finalità

[...]

3. Il presente titolo ~~integra e~~ specifica alcuni aspetti della legislazione in materia di superamento e di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e nelle loro aree di pertinenza, fermo restando l'obbligo di osservare quanto disposto al Capo III della Parte II del DPR 380/2001.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 22.3

Art 22 Finalità

[...]

3. Il presente titolo specifica alcuni aspetti della legislazione in materia di superamento e di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e nelle loro aree di pertinenza, fermo restando l'obbligo di osservare quanto disposto al Capo III della Parte II del DPR 380/2001.

Sintesi del punto - 09 (P.5)

Argomento: VISITABILITA' CONDIZIONATA

Cod. M

Riguarda l'art. 23.2

Osservazione in sintesi: esercizi commerciali e attività artigianali possono sempre adeguarsi mediante il criterio della visitabilità condizionata, anche se i locali non erano precedentemente aperti al pubblico.

La norma sull' "*adeguamento dei locali aperti al pubblico*" di cui al Titolo I ("Accessibilità") della Parte II della Tav. P.5, deriva da una deliberazione del consiglio comunale di vecchia data (prot. 8148 del 15.10.1992) che ha rappresentato fino ai nostri giorni una qualificata e positiva risposta alla necessità di ridurre le barriere architettoniche: senza contraddire la legislazione sovraordinata, anzi -si ritiene- interpretandola al meglio, con quella deliberazione il Comune di Faenza aveva dato ampio respiro al significato del termine "luogo di lavoro aperto al pubblico", individuando in tale categoria anche quelle funzioni che, pur essendo condotte da privati, sono di utilizzo diffuso per la generalità delle persone. Ecco pertanto che, accanto agli studi medici e ai ristoranti, anche i negozi, le attività artigianali di servizio, le gelaterie, ecc sono entrate di diritto a far parte di quelle attività per le quali, con opportuna graduazione, in occasione di cambi d'uso o trasformazioni edilizie, è necessario procedere all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tale virtuoso impianto normativo, che nell'interpretazione ermeneutica della legge pone al primo posto l'interesse della persona permanentemente o temporaneamente disabile, trova conferma nel RUE, che attraverso la presente osservazione articola in maniera più puntuale e meno rigida le disposizioni in materia, individuando con maggiore precisione le funzioni per le quali si possa ricorrere al criterio della visitabilità condizionata. In particolare si ritiene che i negozi, le attività artigianali (alle quali si equiparano -per i fini della norma- gli studi medici veterinari) e i circoli privati che derivano da cambi d'uso o che siano soggetti a piccole trasformazioni possano sempre insediarsi o continuare ad esercitare ricorrendo al pulsante di chiamata. Diversamente i bar, gelaterie, ristoranti, farmacie e palestre potranno ricorrere al pulsante di chiamata (senza adeguare fisicamente -per esempio- gli scalini di ingresso) solamente se la destinazione d'uso precedente era già classificata tra quelle aperte al pubblico.

Resta fermo che le funzioni di più marcato interesse generale, quali studi/ambulatori medici, attività sociali, sanitarie, scolastiche, assistenziali, culturali, sportive, dovranno sempre e comunque adeguarsi alle norme sull'accessibilità senza il ricorso del criterio di visitabilità condizionata.

Si provvede, oltre all'inserimento esplicito degli studi medici veterinari tra le attività aperte al pubblico, a classificare i circoli privati tra le attività di cui al punto 3) della tabella, ricomprendendoli tra le funzioni che possono avvalersi della visitabilità condizionata. Per le suddette finalità si modifica l'art. 23.2.

Controdeduzione - 09 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Art 23 Adeguamento dei locali aperti al pubblico

1. Nelle unità immobiliari con funzioni aperte al pubblico, come individuate nella sottostante tabella, gli interventi soggetti a titolo edilizio abilitativo e i mutamenti di destinazione d'uso o di funzione, comportano la verifica e l'adeguamento ai requisiti minimi di accessibilità ivi indicati:

Attività aperte al pubblico	Requisiti minimi (rif: D.M. 236/89)
1) Studi/ambulatori medici, attività sociali, sanitarie, scolastiche, assistenziali, culturali, sportive	Accessibilità totale di tutti gli spazi di relazione e di servizio. I locali devono avere i requisiti di cui all'art. 4 del DM 236/89
2) Bar, gelaterie, ristoranti, circoli privati	Accesso dall'esterno, a partire dalla via pubblica, privo di ostacoli e servizio igienico accessibile secondo le specifiche dimensionali e funzionali di cui al punto 8.1.6 del DM 239/89
3) Esercizi commerciali al dettaglio, farmacie, palestre, attività artigianali quali: barbieri, parrucchiera, estetista, pasticceria, pizzeria, gelateria, ecc.	Accesso dall'esterno, a partire dalla via pubblica, privo di ostacoli. Nelle unità immobiliari con Sul > 250 m ² occorre almeno un servizio igienico accessibile secondo le specifiche dimensionali e funzionali di cui al punto 8.1.6 del DM 239/89

2. Per i locali di cui ai punti 2) e 3) della suddetta tabella che risultano già aperti al pubblico può essere applicato il criterio della visitabilità condizionata di cui all'art. 5.7 del DM 239/89: negli edifici, unità immobiliari o ambientali aperti al pubblico esistenti, che non vengano sottoposti a ristrutturazione e che non siano in tutto o in parte rispondenti ai criteri per l'accessibilità contenuti nel presente decreto, ma nei quali esista la possibilità di fruizione mediante personale di aiuto anche per le persone a ridotta o impedita capacità motoria, deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art. 2 del DPR 384/78.

Art 23 Adeguamento dei locali aperti al pubblico

1. Nelle unità immobiliari con funzioni aperte al pubblico, come individuate nella sottostante tabella, gli interventi soggetti a titolo edilizio abilitativo e i mutamenti di destinazione d'uso o di funzione, comportano la verifica e l'adeguamento ai requisiti minimi di accessibilità ivi indicati:

Attività aperte al pubblico	Requisiti minimi (rif: D.M. 236/89)
1) Studi/ambulatori medici; attività sociali, sanitarie, scolastiche, assistenziali, culturali, sportive	Accessibilità totale di tutti gli spazi di relazione e di servizio. I locali devono avere i requisiti di cui all'art. 4 del DM 236/89
2) Bar; gelaterie; ristoranti	Accesso dall'esterno, a partire dalla via pubblica, privo di ostacoli e servizio igienico accessibile secondo le specifiche dimensionali e funzionali di cui al punto 8.1.6 del DM 239/89
3) Esercizi commerciali al dettaglio, farmacie, palestre, studi medici veterinari, circoli privati, attività artigianali quali: barbieri, parrucchiera, estetista, pasticceria, pizzeria, gelateria, ecc.	Accesso dall'esterno, a partire dalla via pubblica, privo di ostacoli. Nelle unità immobiliari con Sul > 250 m ² occorre almeno un servizio igienico accessibile secondo le specifiche dimensionali e funzionali di cui al punto 8.1.6 del DM 239/89

2. Per gli esercizi commerciali al dettaglio, studi medici veterinari, attività artigianali e circoli privati di cui al punto 3), può essere applicato il criterio della visitabilità condizionata di cui all'art. 5.7 del DM 239/89: negli edifici, unità immobiliari o ambientali aperti al pubblico esistenti, che non vengano sottoposti a ristrutturazione e che non siano in tutto o in parte rispondenti ai criteri per l'accessibilità contenuti nel presente decreto, ma nei quali esista la possibilità di fruizione mediante personale di aiuto anche per le persone a ridotta o impedita capacità motoria, deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art. 2 del DPR 384/78. E' consentito applicare il suddetto criterio della visitabilità condizionata anche per le attività di cui al punto 2) nonché per farmacie e palestre, ma solo nel caso in cui i locali risultavano precedentemente già aperti al pubblico.

Sintesi del punto - 10 (P.5)

Argomento: ENERGIA

Cod. N-I

Riguarda gli artt. dal 25 al 39

Osservazione in sintesi: eliminazione di disposizioni in conformità al principio di non duplicazione della normativa sovraordinata

A seguito dell'emanazione dell' *"Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000) [...]"* di cui alla deliberazione GR 994 del 7.07.2014, dove nella Parte Terza è contenuta la *"ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, che trovano uniforme e diretta applicazione nel territorio della regione Emilia-Romagna"*, si procede a sopprimere *"tutte le previsioni normative che riproducono, anche con modifiche, la disciplina sovraordinata [...]"* di cui alla suddetta Parte Terza dell'atto di coordinamento regionale, provvedendo contestualmente alla *"sostituzione della disciplina soppressa con il rinvio alla normativa vigente in materia"*

Restano pertanto scritte solo le disposizioni che discendono dal recepimento obbligatorio di direttive del PTCP o norme sovraordinate (per esempio requisiti in materia di ottimizzazione energetica o il "bonus" volumetrico) o che sono ritenute necessarie per raccordare le normative sovraordinate con l'assetto della pianificazione del RUE (per esempio le norme sulla localizzazione degli impianti ad energia solare in relazione ai vari ambiti del territorio).

Per le suddette finalità di adeguamento normativo si eliminano/modificano gli artt. dal 25 al 39 delle norme adottate.

Controdeduzione - 10 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Art. 25 Richiami normativi

1. Il presente titolo ~~definisce i requisiti, le prestazioni e le forme di incentivazione al fine di promuovere~~ il risparmio energetico negli edifici, l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e la riduzione delle emissioni di gas climalteranti.

2. Quadro normativo di riferimento

~~Il presente titolo richiama e/o incorpora le principali e cogenti disposizioni normative in materia di prestazione ed efficienza energetica negli edifici che hanno effetti sull'attività di progettazione edilizia, fermo restando l'obbligo di rispettare tutte le prescrizioni settoriali di legge:~~

~~— Deliberazione della Giunta Regionale n. 21/2001 "Requisiti volontari per le opere edilizie. Modifica e integrazione dei requisiti raccomandati di cui all'allegato B) al vigente regolamento edilizio tipo (DGR n. 593/05)";~~

~~— LR n. 26/2004 "Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia";~~

~~— D.Lgs n. 192/2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" (con la disposizione correttiva ed integrativa apportata dal D.Lgs 311/2006);~~

~~— D.Lgs n. 115/2008 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE";~~

~~— Delibera dell'Assemblea Legislativa regione Emilia Romagna n. 156/2008 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti minimi di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" (DAL);~~

~~— Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) come integrato a seguito del "Piano di azione per l'energia e lo sviluppo sostenibile della Provincia di Ravenna" approvato con Delibera di Consiglio provinciale n. 21 del 22/3/2011.~~

~~Ai fini del presente titolo, quando non diversamente specificato, si applicano le "definizioni e termini" di cui all'Allegato 1 della Delibera dell'Assemblea Legislativa regione Emilia Romagna n. 156/2008 e successive modifiche e integrazioni.~~

3. Destinazioni d'uso

~~Ai fini del presente titolo, gli edifici sono classificati secondo le categorie di destinazioni d'uso previste dall'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 412/1992, di seguito richiamato:~~

~~E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili:~~

~~E.1.1 abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;~~

~~E.1.2 abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;~~

~~E.1.3 edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.~~

~~E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali e artigianali, purché siano da tali costruzioni scorperabili agli effetti dell'isolamento termico.~~

~~E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche e case di cura e assimilabili, ivi compresi quelli adibiti a ricovero e cura di minori e anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.~~

~~E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative e di culto e assimilabili:~~

~~E.4.1 edifici quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi;~~

~~E.4.2 edifici quali mostre, musei o biblioteche, luoghi di culto;~~

~~E.4.3 edifici quali bar, ristoranti, sale da ballo.~~

~~E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni.~~

~~E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:~~

~~E.6.1 piscine, saune e assimilabili;~~

~~E.6.2 palestre e assimilabili;~~

~~E.6.3 servizi di supporto alle attività sportive.~~

~~E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili.~~

~~E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili, ad esclusione degli ambienti di tale tipologia destinati esclusivamente ad uffici e assimilati.~~

~~Qualora un edificio sia costituito da parti appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che lo compone.~~

- ~~4. Nella realizzazione degli interventi edilizi sono cogenti le norme di cui all'allegato 2 "Disposizioni in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti" e dell'allegato 3 "Requisiti minimi di prestazione energetica" di cui alla Delibera dell'Assemblea Legislativa (DAL) della Regione Emilia Romagna n. 156/2008 e s.m.i. in attuazione del D.Lgs 192/2005 e s.m.i. "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti minimi di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici".~~

~~Art. 26 Ambito di intervento - casi di esclusione~~

~~1. Esclusioni~~

~~Sono esclusi dall'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica:~~

- ~~a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio;~~
- ~~b) gli immobili di valore storico-architettonico e gli edifici di valore culturale e testimoniale individuati in base alle norme del RUE, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere storico o artistico.~~

- ~~2. Per i suddetti edifici occorre indagare i possibili interventi sulle componenti dell'edificio compatibili con il valore storico e atti a raggiungere le migliori prestazioni di contenimento energetico, ai sensi dell'art. 5.7 delle N.d.A. del RUE [Centro storico-Efficienza energetica]. Le cause di esclusione dall'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica devono essere descritte nella relazione tecnica di cui all'art. 28, comma 1, della L. 10/1991, sulla base dello schema di cui all'allegato 4 della DAL.~~

- ~~3. Sono inoltre esclusi gli edifici e impianti di cui al punto 3.6 della "Parte Prima - Disposizioni generali" della DAL 156/2008, che di seguito si richiamano:~~

- ~~e) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati in virtù delle particolari esigenze del processo produttivo e utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; sono esclusi i fabbricati destinati a corvizi agricoli per funzioni di deposito materiali o/o attrezzi connessi all'attività aziendale, qualora non dotati di impianto termico di climatizzazione;~~
- ~~d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;~~
- ~~e) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per usi energetici tipici del settore civile, fermo restando l'osservanza delle norme urbanistiche ed edilizie.~~

~~Art. 27 - Prescrizioni energetiche alla scala insediativa urbanistica~~

~~1. Prima verifica: l'analisi del sito~~

~~La progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e dei Progetti Unitari (PU) deve tendere a recuperare in forma "passiva" la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente l'attenta integrazione tra sito ed involucro e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico.~~

~~A tale scopo nei nuovi insediamenti, per definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici, deve essere effettuata l'analisi del sito, come base valutativa per la realizzazione delle migliori condizioni di sfruttamento passivo delle risorse energetiche naturali, prevedendo le seguenti azioni:~~

- ~~- favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici;~~
- ~~- gli effetti di ombreggiamento o di schermatura, derivanti da fabbricati o altre strutture, devono riguardare le facciate degli edifici esposte all'irraggiamento solare estivo, sempre che sia lasciata disponibile sufficiente luce naturale;~~
- ~~- favorire l'accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o di possibile realizzazione.~~

~~2. Scelte tecnologico - impiantistiche~~

~~Al fine del contenimento dei consumi energetici degli edifici, gli interventi in attuazione di PUA o PU dovranno adottare le migliori azioni di gestione della risorsa energia e valorizzare la disponibilità di fonti energetiche rinnovabili (FER), attraverso le seguenti disposizioni:~~

- ~~a) i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) devono prevedere, nel caso di interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile complessiva superiore a 10.000 m², il teleriscaldamento con cogenerazione/trigenerazione come opzione prioritaria.~~

Nella realizzazione di reti di teleriscaldamento occorre sempre valutare la possibilità di utilizzo del calore prodotto in impianti industriali esistenti sul territorio: l'Amministrazione promuove la valorizzazione di tale risorsa;

- b) in sede di PUA ~~e di PU~~ comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile complessiva superiore a 1.000 m² dovrà essere valutata la fattibilità tecnico economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento;
- c) nella realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti i PUA dovranno prevedere idonei spazi per il passaggio di eventuali future condotte per il teleriscaldamento; a tale fine si ritiene idonea, quale soluzione preferenziale, la posa in opera di condotti lineari aventi il mero scopo di preservare lo spazio necessario.

~~Art. 28 - Prescrizioni energetiche alla scala insediativa dell'edificio~~

~~1. - Prima verifica: utilizzo passivo del sole e del vento~~

~~Anche alla scala dell'edificio, la progettazione deve perseguire prioritariamente il recupero in forma "passiva" della maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente l'attenta integrazione tra sito ed involucro e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico impiantistico.~~

~~A tale scopo nei nuovi edifici e, per quanto possibile in quelli da ristrutturare, occorre preliminarmente orientare la progettazione verso i seguenti obiettivi:~~

- ~~a) controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (ombreggiamento):
favorire la climatizzazione estiva in modo naturale, sfruttando il corretto orientamento dell'organismo edilizio anche in relazione alla distribuzione degli ambienti interni, la posizione e le caratteristiche delle aperture e la progettazione di opportuni elementi ombreggianti architettonici, di finitura e naturali;~~
- ~~b) uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale:
valorizzare l'apporto solare sulle superfici finestrate, sfruttando l'orientamento dell'edificio e delle finestre, le caratteristiche delle finestre e la possibilità di modificare, in inverno, la posizione delle schermature ombreggianti;~~
- ~~c) ventilazione naturale estiva:
sfruttare la ventilazione naturale, il preraffrescamento dell'aria immessa negli spazi di vita dell'organismo edilizio, l'uso di sistemi di ventilazione naturale forzata (camini di ventilazione che captano aria preraffrescata, ad es. nei locali interrati);~~
- ~~d) protezione dai venti invernali:
favorire la climatizzazione invernale anche attraverso la protezione delle pareti dell'organismo edilizio più esposte ai venti invernali con elementi architettonici e vegetazionali esterni.~~

~~2. - Nuovi edifici e nuova installazione di impianti termici~~

~~Nei casi di:~~

- ~~— nuova costruzione di edifici ed impianti in essi installati;~~
- ~~— demolizione totale o ricostruzione degli edifici esistenti;~~
- ~~— ristrutturazione integrale di edifici esistenti con superficie utile superiore a 1000 m²;~~
- ~~— nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti appartenenti alle categorie E.1 e E.2, costituiti da più di quattro unità immobiliari.~~

~~è obbligatoria la realizzazione di impianti termici centralizzati per la climatizzazione invernale. L'obbligo non si applica alle unità immobiliari qualora siano completamente autonome (da cielo a terra), non avendo, nell'ambito dell'edificio, né parti comuni (quali sistemi di distribuzione verticali/orizzontali, portici, ecc), né utenze comuni.~~

~~E' possibile derogare a tale obbligo in presenza di specifica relazione sottoscritta da un tecnico abilitato che dimostri il conseguimento di una analoga o migliore prestazione energetica riferita all'intero edificio mediante l'utilizzo di una diversa tipologia d'impianto.~~

~~E' altresì consentita la installazione di impianti termici individuali, comunque per un massimo di unità immobiliari inferiori al 30% del totale dell'edificio, nel caso di nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti e in assenza delle condizioni tecnico economiche per realizzare un impianto centralizzato. Qualora si superi la soglia sopra indicata, anche attraverso interventi successivi, è necessaria l'adozione di un impianto centralizzato, prevedendo anche la riconversione degli impianti individuali già installati.~~

~~In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità immobiliari superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E.1 ed E.2 di cui al comma 3 dell'art. 26, nel caso di interventi di ristrutturazione dell'impianto termico non è possibile prevedere la trasformazione da impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità immobiliare. E' possibile derogare a tale obbligo in presenza di specifica relazione sottoscritta da un tecnico abilitato che attesti il~~

~~conseguimento mediante tale trasformazione di un migliore rendimento energetico dell'edificio rispetto a quello conseguibile con la ristrutturazione dell'impianto centralizzato.~~

~~nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici di potenza nominale utile maggiore o uguale a 100 kW, è fatto obbligo di allegare alla relazione tecnica di cui all'art. 28, comma 1, della L. 10/1991, una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto nella quale si individuano gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche, in un bilancio costi-benefici, sulla cui base sono determinate le scelte impiantistiche che si vanno a realizzare. Per impianti termici individuali, la DAL prevede le condizioni per la non applicazione del presente obbligo.~~

~~Per tutte le categorie di edifici di cui al comma 3 dell'art. 26, nei casi di:~~

- ~~— nuova costruzione di edifici;~~
- ~~— ristrutturazione integrale di edifici esistenti;~~
- ~~— nuova installazione di impianti di climatizzazione in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi;~~

~~è obbligatoria la predisposizione dello opere necessario a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento o/o teleraffrescamento, in presenza di tratto di rete ad una distanza inferiore a metri 1000 ovvero in presenza di progetti previsti dai vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e in corso di realizzazione.~~

~~Per predisposizione dello opere funzionali all'allacciamento a reti di teleriscaldamento si intende la posa in opera dei condotti lineari dimensionati tenendo conto del necessario isolamento e delle soluzioni per la posa delle tubazioni all'interno degli edifici, che consentano in futuro l'eventuale realizzazione dell'impianto di teleriscaldamento senza ricorrere a significativi interventi edilizi, con particolare riguardo alle parti comuni degli immobili.~~

~~3. Le condizioni di applicazione del presente articolo sussistono anche se le stesse si verificano a seguito di varianti o completamenti ai progetti originari, prevedendo anche la riconversione degli impianti individuali già installati.~~

~~4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, nella dizione "unità immobiliari" non si considerano le unità immobiliari accessorio alle principali, quali autorimessa, cantine, ecc.~~

Art. 29 Consumi energetici massimi negli edifici (rif. art. 26.3 lettera d. delle NdA)

Le prestazioni energetiche ~~previste~~ all'art. 26, comma 3, lettera d. delle NdA del RUE [*Prestazioni minime nel centro urbano-Prestazione sostenibilità-Efficienza energetica*] dovranno risultare assolte in base alla dichiarazione del tecnico progettista in sede di titolo edilizio ed in base a documentazione dimostrativa da allegare alla relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici ai sensi dell'art. 28, comma 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

Art. 30 Fonti energetiche rinnovabili (FER) ~~per la produzione di energia elettrica negli edifici~~

1. ~~Nei casi di:~~

- ~~a) edifici di nuova costruzione;~~
- ~~b) ampliamenti esterni alla sagoma dell'immobile, tali da costituire autonome unità immobiliari;~~
- ~~c) ristrutturazione rilevante di edifici;~~
- ~~d) demolizione o ricostruzione anche foderolo di interi edifici esistenti;~~

~~dove essere obbligatoriamente prevista ai fini dell'acquisizione dei titoli abilitativi l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (per esempio pannelli fotovoltaici) a copertura di quota parte dei consumi di energia elettrica dell'edificio, con caratteristiche tali da garantire il contemporaneo rispetto delle condizioni seguenti:~~

- ~~a) potenza elettrica P installata non inferiore a 1kW per unità abitativa e 0.5 kW per ogni 100 m² di superficie utile energetica di edifici ad uso non residenziale;~~
- ~~b) potenza elettrica P installata non inferiore a:
 - ~~— P=Sq/65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata fino al 31 dicembre 2014;~~
 - ~~— P=Sq/50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata a partire dal 1° gennaio 2015 dove Sq è la superficie coperta dell'edificio misurata in m².~~~~

~~In caso di utilizzo di pannelli solari fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i prodotti componenti devono essere aderenti e integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.~~

~~Sono ammesse le alternative ai suddetti obblighi previste nella DAL 156/2008, al punto 22 dell'Allegato 2 "Disposizioni in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti".~~

~~Il rispetto dei requisiti di cui al presente articolo è condizione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo. Le valutazioni concernenti l'eventuale impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, alle disposizioni di cui al presente articolo, devono essere evidenziate dal progettista nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici ai sensi dell'art. 28, comma 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e~~

~~dettagliate esaminando tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. In tali casi deve comunque essere ottenuto l'indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio indicato nella DAL 156/2008, Allegato 2, p.to 23.~~

- ~~L'installazione di pannelli fotovoltaici deve essere conforme alle "Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti a energia solare" di cui all'art. 36: la non ammissibilità degli impianti in centro storico e in altre zone, nei casi previsti, costituisce impossibilità tecnica per l'applicazione del precedente comma 1.~~

Art. 31 — Fonti energetiche rinnovabili (FER) per la produzione di energia termica negli edifici

1. — ~~Nei casi di:~~

- ~~nuova installazione di impianti termici;~~
- ~~ristrutturazione degli impianti termici in edifici esistenti;~~

~~l'impianto termico e/o l'impianto tecnologico idrico sanitario deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria, con l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (per esempio pannelli solari).~~

~~Nei casi di:~~

- ~~nuova costruzione;~~
- ~~ristrutturazione rilevante degli edifici;~~
- ~~ampliamenti dell'edificio nel caso in cui il volume a temperatura controllata della nuova porzione di edificio risulti superiore al 20% di quello dell'edificio esistente o comunque in tutti i casi in cui l'ampliamento sia superiore agli 80 mq (in questi casi le presenti norme si riferiscono alla parte in ampliamento);~~

~~l'impianto termico e/o l'impianto tecnologico idrico sanitario deve essere progettato e realizzato nel rispetto delle disposizioni in materia di "Requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti" della DAL 156/2008 e s.m.i., con riferimento al punto 21) dell'allegato 2 "Disposizioni in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti".~~

~~Il rispetto dei suddetti requisiti è condizione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo. Le valutazioni concernenti l'eventuale impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, alle disposizioni di cui al presente articolo, devono essere evidenziate dal progettista nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici ai sensi dell'art. 28, comma 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e dettagliate esaminando tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. In tali casi deve comunque essere ottenuto l'indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio indicato nella DAL 156/2008, Allegato 2, p.to 23.~~

- ~~L'installazione di pannelli solari deve essere conforme alle "norme di compatibilità degli impianti ad energia solare" di cui all'art. 36: la non ammissibilità degli impianti in centro storico e in altre zone, nei casi ivi previsti, costituisce impossibilità tecnica per l'applicazione del precedente comma 1.~~

Art. 32 Condizioni e sistemi alternativi/compensativi per la produzione di energia da FER negli edifici

I sistemi compensativi previsti nella DAL 156/2008, relativamente alla partecipazione in quote equivalenti in potenza di impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili o da cogenerazione ad alto rendimento, anche nella titolarità di un soggetto diverso dall'utente finale, siti nel territorio comunale o in ambito territoriale sovracomunale nel caso di specifici accordi, non possono essere attuati nei seguenti casi:

- impianti a terra in territorio rurale, ad eccezione di terreni di proprietà pubblica ove l'Amministrazione valuti l'ammissibilità di impianti FER con finalità di interesse generale;
- immobili vincolati e/o di valore storico-architettonico e culturale testimoniale individuati nel PSC;
- aree di rispetto delle mura storiche;
- zone di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale;
- tutti i casi in cui il RUE non consente l'installazione di impianti FER.
- impianti già esistenti o da realizzarsi per assolvere ad altri obblighi di legge

Non è possibile utilizzare quali sistemi alternativi/compensativi per la produzione di energia da FER negli edifici, impianti già esistenti o realizzati per assolvere obblighi di legge.

Art. 33 Bonus volumetrico

- Nel centro urbano ad esclusione del centro storico, in sede di rilascio del titolo edilizio per i progetti di:
 - nuova costruzione;
 - ristrutturazione integrale degli edifici;

- demolizione con ricostruzione;

che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui agli articoli 31 e 32, è possibile applicare un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di:

- distanze minime tra edifici;
- distanze minime di protezione del nastro stradale;
- limiti e condizioni di cui all'art. 23, comma 2, delle NdA del RUE [Storia e archeologia-Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale].

2. Il bonus di cui al comma 1 non si cumula con l'incremento volumetrico previsto all'art. 7, comma 3, delle NdA del RUE.

Art. 34 Norme minime di risparmio energetico

1. Dispositivi per la regolazione e contabilizzazione del calore

Per tutte le categorie di edifici di cui all'art. 25, comma 3, nel caso di:

- installazione di generatori di calore a servizio di più unità immobiliari

~~devo essere verificata la corretta equilibratura del sistema di distribuzione, al fine di consentire contemporaneamente, in ogni unità immobiliare, il rispetto dei limiti minimi di comfort o dei limiti massimi di temperatura interna o sia installato un sistema di contabilizzazione del calore che permetta la ripartizione dei consumi per singola unità immobiliare.~~

~~In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità immobiliari superiore a 4, appartenenti alle categorie E.1 ed E.2 di cui comma 3 dell'art. 25, nei casi di:~~

- installazione dell'impianto termico;
- ristrutturazione dell'impianto termico;
- sostituzione del generatore di calore

~~devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile nel rispetto della normativa tecnica di settore, la contabilizzazione/ripartizione o la termoregolazione del calore per singola unità immobiliare. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, devono essere evidenziati nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici ai sensi dell'art. 28, comma 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.~~

~~Per tutte le categorie di edifici di cui all'art. 25, comma 3, per gli interventi che prevedono la realizzazione, la sostituzione o la ristrutturazione di impianti termici, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambientale nei singoli locali e nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.~~

~~I sistemi e i dispositivi per la regolazione degli impianti energetici devono essere conformi al Requisito R.6.5 "Sistemi e dispositivi per la regolazione del funzionamento degli impianti termici" dell'Allegato 3 della DAL 156/2008.~~

2. Caldaia a condensazione

Per la categoria di edifici E.1 ed E.2 di cui all'art. 25, comma 3, nel caso di:

- intervento di sostituzione/ammodernamento dell'impianto idro-termo sanitario

~~dovranno essere utilizzate caldaie a condensazione o altri impianti di uguale o maggiore efficienza energetica. Tali dotazioni, come anche eventuali casi di impedimento tecnico, dovranno essere dimostrate in sede di progetto dell'impianto quando non è previsto il deposito o nell'ambito della relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici ai sensi dell'art. 28, comma 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.~~

Art. 35 Coibentazione negli edifici esistenti (rif. art. 2.2 delle NdA)

~~Per agevolare gli interventi finalizzati al risparmio energetico negli edifici esistenti o/o alla loro messa a norma, non sarà considerato ai fini della distanza dai confini di proprietà o dal filo stradale, né conteggiato nella superficie e nel volume, il maggiore spessore delle parti costituenti l'involucro edilizio, derivante da interventi di coibentazione esterna, fatti salvi i seguenti casi di intervento, in cui la coibentazione degli edifici non potrà essere realizzata con soluzioni che aumentino lo spessore verso l'esterno delle **murature esistenti**:~~

- fronti di edifici che si attestano su strada o che interessino fronti edificati continui ove la continuità dei fronti rappresenti un valore da conservare;
- edifici di valore storico-architettonico individuati dal RUE;

- edifici in centro storico o di valore culturale-testimoniale o significativi dell'architettura moderna, individuati nel RUE o con le modalità ivi previste, qualora il maggiore spessore interferisca con elementi significativi dal punto di vista storico, architettonico, documentale (quali marcapiani, cornici, decori, modanature di cornicioni e davanzali, ecc.).

~~Sono applicabili le deroghe che discendono da norme sovraordinate, quali quelle previste dal D.Lgs 115/2008.~~

Art. 36 Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti a energia solare

1. Le presenti norme riguardano gli impianti fotovoltaici e gli impianti solari termici, da qui in avanti denominati "impianti ad energia solare".

Le presenti norme disciplinano l'inserimento degli impianti ad energia solare nelle zone e negli ambiti individuati dal RUE, al fine di conservare l'integrità degli elementi caratterizzanti l'ambiente e il paesaggio nei contesti di maggior pregio ed in quelli di interesse storico-artistico.

Per le suddette finalità sono da applicarsi, se ed in quanto più restrittive, le norme di cui al D.Lgs 29 dicembre 2003, n. 387, le disposizioni della Delibera dell' Assemblée legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 28 del 6.12.2010, le norme e gli indirizzi del PTCP, le norme del RUE.

I titoli abilitativi appropriati per le varie tipologie di impianto sono stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale. Resta fermo ogni altro obbligo e adempimento in relazione a specifiche normative tecniche (legislazione sugli impianti), norme in materia di valutazione di impatto ambientale (LR 9/1999), vincoli di cui al D.Lgs 42/2004 (Codice per i Beni Culturali e ambientali), procedure/autorizzazioni/pareri/nulla-osta di ogni altro ufficio od Ente competente.

2. ***Impianti ad energia solare sugli edifici: limiti alla localizzazione in centro storico***

Nel centro storico, gli impianti ad energia solare possono essere realizzati sui tetti degli edifici classificati dal RUE nella categoria di intervento "ristrutturazione", al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:

- a) non devono essere significativamente visibili da strade, piazze ed ogni altro spazio pubblico;
- b) la superficie occupata dagli impianti dovrà rispondere a caratteristiche di regolarità e compattezza geometrica, tenendo conto della presenza di tutti i manufatti presenti sulla copertura, evitando disposizioni frammentarie o casuali dei pannelli; i pannelli, in ogni caso, devono essere integrati alla superficie d'appoggio;
- c) la realizzazione degli impianti ad energia solare deve essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, con l'eliminazione degli elementi incongrui (cemento-amianto, lucernai atipici o non più necessari, manti di copertura non tradizionali, camini ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che potranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali.

Ferme restando le suddette condizioni, qualora la classificazione "ristrutturazione" riguardi una parte dell'edificio, la collocazione dei pannelli in funzione del minore impatto può essere ricercata nell'ambito della copertura dell'intero edificio.

3. ***Impianti ad energia solare sugli edifici: limiti alla localizzazione e integrazione alle superfici di supporto***

Negli edifici di valore storico-architettonico non sono ammessi pannelli solari o fotovoltaici, mentre negli edifici di valore culturale testimoniale, come segnalati nel RUE o individuati con le modalità nello stesso indicate, devono essere salvaguardati gli elementi di valore delle coperture; pertanto, in presenza di manti di copertura originali o storicizzati, i pannelli degli impianti ad energia solare potranno essere aderenti ma non sostitutivi degli elementi di copertura.

Fatto salvo ogni altro limite e condizione in centro storico e per gli edifici di valore storico-architettonico, i pannelli solari termici o fotovoltaici installati sui tetti degli edifici devono essere -salvo casi di oggettivo impedimento- aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, ricercando nella loro posa il massimo ordine compositivo; i pannelli posti sulle coperture piane non dovranno essere significativamente visibili dal piano stradale potendo ricorrere ad elementi schermanti integrati nell'architettura dell'edificio.

La realizzazione degli impianti ad energia solare su coperture di edifici esistenti deve essere sempre accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura qualora vi sia la presenza di elementi incongrui in relazione alle caratteristiche dell'edificio (es. cemento amianto).

I pannelli posizionati sulle facciate dovranno inserirsi armoniosamente nel disegno architettonico degli edifici, potendo sostituirsi o aderire ad elementi costitutivi degli stessi (quali parapetti, pensiline, frangisole, superfici vetrate, ecc).

Non sono mai ammessi collettori solari con serbatoi di accumulo esterni o a vista.

4. ***Impianti ad energia solare sul terreno: localizzazione e condizioni per la realizzazione***

La fonte principale per individuare i limiti e le condizioni per la realizzazione di impianti ad energia solare sui terreni è costituita dalle disposizioni della Delibera dell' Assemblée legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 28 del 6.12.2010, che prevalgono su eventuali norme contrastanti della presente Tav. P.5.

Fermo restando i limiti riscontrabili dalle suddette disposizioni, gli impianti ad energia solare sul terreno sono ammessi su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le seguenti zone o ambiti:

- a) nel centro storico (art. 5 delle NdA del RUE) e nelle Aree di rispetto delle mura storiche (art. 23, comma 3, delle NdA del RUE);
- b) nelle Aree di valore naturale e ambientale (art. 13 delle NdA del RUE);
- c) nelle zone destinate a dotazioni ecologiche e ambientali (art. 20 delle NdA del RUE)
- d) nelle Aree di tutela delle aste fluviali (art. 22, comma 3, delle NdA del RUE);
- e) nelle visuali da conservare (art. 22, comma 6, delle NdA del RUE);
- f) nelle fasce di rispetto stradale (art. 25, comma 2, delle NdA del RUE);
- g) nelle zone a bosco e nelle zone calanchive;
- h) nelle aree entro le visuali panoramiche di Oriolo dei Fichi e dell'Olmattello.

Nelle zone di cui alle lettere b), d), e), f) sono ammessi sul terreno solo impianti di piccole dimensioni, pari ad una superficie massima di 8 mq, purché di altezza non superiore a 1,5 m, da localizzare nelle aree di pertinenza degli edifici e da schermare adeguatamente con il verde: tale soluzione a terra è consentita però solo se non sono disponibili edifici nell'ambito della proprietà, comprese tettoie, pergolati, casette per il giardino, ecc, idoneamente orientati.

I pannelli, qualora installati su pergolati, dovranno essere disposti orizzontalmente in aderenza agli elementi di copertura.

Ferme restando le eccezioni di cui al presente comma, nelle zone agricole ove è consentito installare impianti ad energia solare la posa degli impianti sul terreno deve comunque perseguire il minimo impatto visivo, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con siepi autoctone ed eventuali altre barriere arboree e/o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico.

In particolare:

- nelle zone di tutela paesaggistica collinare (art. 22, comma 2, delle NdA del RUE), gli impianti devono essere di modesta altezza, nell'ordine di 1.5 m;
- nelle Aree di tutela dell'impianto storico rurale (art. 23, comma 4 delle NdA del RUE), l'assetto distributivo degli impianti non deve confliggere con la riconoscibile trama storica degli appezzamenti e con i singoli segni territoriali di valore storico (canali, fossi, elementi testimoniali puntuali);
- non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

~~Art. 37 – Contonimento naturale dei consumi energetici in regime estivo~~

~~Si richiamano al riguardo le disposizioni contenute nella DAL 156/2008, ai punti 17 e 18 dell'Allegato 2 "Disposizioni in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti" per quanto riguarda il controllo dell'apporto energetico solare.~~

Art. 38 Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica

Ai sensi dell'art 4, comma 1-ter, del DPR 380/01, come modificato dall'art. 17-quinques, comma 1, DL 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, a decorrere dal 1 giugno 2014, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 m² e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

~~Art. 39 – Adempimenti per le pratiche edilizie~~

~~1. – Adempimenti per il progetto~~

~~Il progettista abilitato deve inserire i calcoli o le verifiche previste dalla DAL 156/2008 e relativi allegati, nella relazione tecnica attestando la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici ai sensi dell'art. 28, comma 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, secondo il modello di cui all'Allegato 4 della stessa DAL 156/2008, che deve essere depositato presso l'Amministrazione secondo le disposizioni vigenti in materia di titoli abilitativi.~~

~~2. – Adempimenti per la fine lavori, conformità edilizia e agibilità degli edifici~~

~~Ai fini della conformità edilizia e dell'agibilità delle singole unità immobiliari degli edifici, anche con riferimento all'utilizzo immediato di cui all'art. 23 della LR, tutti gli interventi e i dispositivi previsti nel presente articolo ed ogni altro intervento finalizzato al rispetto della normativa in materia di risparmio energetico, dovranno essere completati al momento della comunicazione di fine lavori.~~

~~Ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 192/2005 e ai sensi dell'art. 4 della DAL, devono essere presentati in Comune, contestualmente alla comunicazione di fine lavori:~~

- ~~— asseverazione del Direttore dei Lavori sulla conformità delle opere realizzate rispetto al progetto o alle sue eventuali varianti, ed alla relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici;~~
- ~~— l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, asseverato da un professionista abilitato, nel quale siano riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo.~~

~~Tale documentazione è necessaria per il collaudo delle opere o per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata dalla suddetta documentazione asseverata.~~

Art. 25 Richiami normativi

1. Il presente titolo **promuove** il risparmio energetico negli edifici, l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e la riduzione delle emissioni di gas climalteranti, nel rispetto delle normative sovraordinate, che si richiamano di seguito così come elencate nell'Atto di coordinamento della Regione Emilia-Romagna n. 994 del 07.07.2014: "Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000). [...]":

Per quanto attiene agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili:

- D.Lgs n. 387/2003, "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità";
- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 10 settembre 2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili"
- D.Lgs n. 28/2011 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE"
- Delibera dell'Assemblea Legislativa regione Emilia-Romagna n. 28/2010 "Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica;
- Delibera dell'Assemblea Legislativa regione Emilia-Romagna n. 51/2011 "Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili eolica, da biogas, da biomasse e idroelettrica";
- Regolamento Regionale 16 marzo 2012, n. 1 "Regolamento delle procedure autorizzative relative alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica di competenza regionale in attuazione dell'articolo 16, comma 1, della legge regionale 23 dicembre 2004, n. 26 (disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia)";

Per quanto attiene ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini:

- D.Lgs n. 115/2008 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE";
- LR 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia", in particolare l'art. 11 [Requisiti delle opere edilizie].

Per quanto attiene al contenimento del consumo energetico degli edifici:

- D.Lgs n.192/2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" (con le disposizioni correttive ed integrative apportate dal D.Lgs 311/2006);
- DPR 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia";
- Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici";
- Delibera dell'Assemblea Legislativa regione Emilia-Romagna n. 156/2008 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti minimi di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" (DAL) e s.m.i;
- DPR 26 agosto 1993, n. 412 "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10", in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL);
- DPR 16 aprile 2013, n. 74 "Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192".

Art. 26 Requisiti in materia di ottimizzazione energetica

Con riferimento all'art. 12.7 del PTCP della Provincia di Ravenna "Requisiti degli insediamenti in materia di ottimizzazione energetica" sono definite le seguenti disposizioni riguardo alle prestazioni energetiche da perseguire nei nuovi insediamenti e negli usi energetici in generale.

1. **Prima verifica: l'analisi del sito**

La progettazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) deve tendere a recuperare in forma "passiva" la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente l'attenta integrazione tra sito ed involucro e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico.

A tale scopo nei nuovi insediamenti, per definire l'orientamento della viabilità, dei lotti e conseguentemente degli edifici, deve essere effettuata l'analisi del sito, come base valutativa per la realizzazione delle migliori condizioni di sfruttamento passivo delle risorse energetiche naturali, prevedendo le seguenti azioni:

- favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici;
- gli effetti di ombreggiamento o di schermatura, derivanti da fabbricati o altre strutture, devono riguardare le facciate degli edifici esposte all'irraggiamento solare estivo, sempre che sia lasciata disponibile sufficiente luce naturale;
- favorire l'accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o di possibile realizzazione.

2. **Scelte tecnologico - impiantistiche**

Al fine del contenimento dei consumi energetici degli edifici, gli interventi in attuazione di PUA dovranno adottare le migliori azioni di gestione della risorsa energia e valorizzare la disponibilità di fonti energetiche rinnovabili (FER), attraverso le seguenti disposizioni:

- a) i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) devono prevedere, nel caso di interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile complessiva superiore a 10.000 m², il teleriscaldamento con cogenerazione/trigenerazione come opzione prioritaria.
Nella realizzazione di reti di teleriscaldamento occorre sempre valutare la possibilità di utilizzo del calore prodotto in impianti industriali esistenti sul territorio: l'Amministrazione promuove la valorizzazione di tale risorsa;
- b) in sede di PUA comportanti interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione con una superficie utile complessiva superiore a 1.000 m² dovrà essere valutata la fattibilità tecnico economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento;
- c) nella realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti i PUA dovranno prevedere idonei spazi per il passaggio di eventuali future condotte per il teleriscaldamento; a tale fine si ritiene idonea, quale soluzione preferenziale, la posa in opera di condotti lineari aventi il mero scopo di preservare lo spazio necessario;
- d) negli edifici industriali-artigianali di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, aventi superficie utile energetica superiore a 1000 m², dovrà essere valutata la fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento.

Art. 27 Consumi energetici massimi negli edifici (rif. art. 26.3 lettera d. delle NdA)

Le prestazioni energetiche di cui all'art. 26, comma 3, lettera d. delle NdA del RUE [*Prestazioni minime nel centro urbano-Prestazione sostenibilità-Efficienza energetica*], con riferimento all'ambito di applicazione ivi previsto, dovranno risultare assolte in base alla dichiarazione del tecnico progettista in sede di titolo edilizio ed in base a documentazione dimostrativa da allegare alla relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici ai sensi dell'art. 28, comma 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10.

Art. 28 Precisazioni in materia di fonti energetiche rinnovabili (FER)

1. L'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari deve essere conforme alle "Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti a energia solare" di cui all'art. 32: la non ammissibilità degli impianti in centro storico e in altre zone, nei casi previsti, costituisce impossibilità tecnica per l'applicazione degli obblighi previsti nella DAL 156/2008, al punto 21 e 22 dell'Allegato 2 "Disposizioni in materia di requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti".

Art. 29 Condizioni e sistemi alternativi/compensativi per la produzione di energia da FER negli edifici

I sistemi compensativi previsti nella DAL 156/2008, relativamente alla partecipazione in quote equivalenti in potenza di impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili o da cogenerazione ad alto rendimento, anche nella titolarità di un soggetto diverso dall'utente finale, siti nel territorio comunale o in ambito territoriale sovracomunale nel caso di specifici accordi, non possono essere attuati nei seguenti casi:

- impianti a terra in territorio rurale, ad eccezione di terreni di proprietà pubblica ove l'Amministrazione valuti l'ammissibilità di impianti FER con finalità di interesse generale;
- immobili vincolati e/o di valore storico-architettonico e culturale testimoniale individuati nel PSC;
- aree di rispetto delle mura storiche;
- zone di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale;
- tutti i casi in cui il RUE non consente l'installazione di impianti FER.
- impianti già esistenti o da realizzarsi per assolvere ad altri obblighi di legge

Non è possibile utilizzare quali sistemi alternativi/compensativi per la produzione di energia da FER negli edifici, impianti già esistenti o realizzati per assolvere obblighi di legge.

Art. 30 Bonus volumetrico

1. Nel centro urbano ad esclusione del centro storico, in sede di rilascio del titolo edilizio per i progetti di:
 - nuova costruzione;
 - ristrutturazione integrale degli edifici;
 - demolizione con ricostruzione;

che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui agli articoli 31 e 32, è possibile applicare un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di:

- distanze minime tra edifici;
- distanze minime di protezione del nastro stradale;
- limiti e condizioni di cui all'art. 23, comma 2, delle NdA del RUE [*Storia e archeologia-Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale*].

2. Il bonus di cui al comma 1 non si cumula con l'incremento volumetrico previsto all'art. 7, comma 3, delle NdA del RUE.

Art. 31 Coibentazione negli edifici esistenti (rif. art. 2.2 delle NdA)

Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le misure di incentivazione previste per legge fatti salvi i seguenti casi di intervento, in cui la coibentazione degli edifici non potrà essere realizzata con soluzioni che aumentino lo spessore verso l'esterno delle parti costituenti l'involucro edilizio:

- fronti di edifici che si attestano su strada o che interessino fronti edificati continui ove la continuità dei fronti rappresenti un valore da conservare;
- edifici di valore storico-architettonico individuati dal RUE;
- edifici in centro storico o di valore culturale-testimoniale o significativi dell'architettura moderna, individuati nel RUE o con le modalità ivi previste, qualora il maggiore spessore interferisca con elementi significativi dal punto di vista storico, architettonico, documentale (quali marcapiani, cornici, decori, modanature di cornicioni e davanzali, ecc.).

Art. 32 Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti a energia solare

1. Le presenti norme riguardano gli impianti fotovoltaici e gli impianti solari termici, da qui in avanti denominati "impianti ad energia solare".

Le presenti norme disciplinano l'inserimento degli impianti ad energia solare nelle zone e negli ambiti individuati dal RUE, al fine di conservare l'integrità degli elementi caratterizzanti l'ambiente e il paesaggio nei contesti di maggior pregio ed in quelli di interesse storico-artistico.

Per le suddette finalità sono da applicarsi, se ed in quanto più restrittive, le norme di cui al D.Lgs 29 dicembre 2003, n. 387, le disposizioni della Delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 28 del 6.12.2010, le norme e gli indirizzi del PTCP, le norme del RUE.

I titoli abilitativi appropriati per le varie tipologie di impianto sono stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale. Resta fermo ogni altro obbligo e adempimento in relazione a specifiche normative tecniche (legislazione sugli impianti), norme in materia di valutazione di impatto ambientale (LR 9/1999), vincoli di cui al D.Lgs 42/2004 (Codice per i Beni Culturali e ambientali), procedure/autorizzazioni/pareri/nulla-osta di ogni altro ufficio od Ente competente.

2. Impianti ad energia solare sugli edifici: limiti alla localizzazione in centro storico

Nel centro storico, gli impianti ad energia solare possono essere realizzati sui tetti degli edifici classificati dal RUE nella categoria di intervento "ristrutturazione", al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:

- a) non devono essere significativamente visibili da strade, piazze ed ogni altro spazio pubblico;
- b) la superficie occupata dagli impianti dovrà rispondere a caratteristiche di regolarità e compattezza geometrica, tenendo conto della presenza di tutti i manufatti presenti sulla copertura, evitando disposizioni frammentarie o casuali dei pannelli; i pannelli, in ogni caso, devono essere integrati alla superficie d'appoggio;
- c) la realizzazione degli impianti ad energia solare deve essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, con l'eliminazione degli elementi incongrui (cemento-amianto, lucernai atipici o non più necessari, manti di copertura non tradizionali, camini ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che potranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali.

Ferme restando le suddette condizioni, qualora la classificazione "ristrutturazione" riguardi una parte dell'edificio, la collocazione dei pannelli in funzione del minore impatto può essere ricercata nell'ambito della copertura dell'intero edificio.

3. Impianti ad energia solare sugli edifici: limiti alla localizzazione e integrazione alle superfici di supporto

Negli edifici di valore storico-architettonico non sono ammessi pannelli solari o fotovoltaici, mentre negli edifici di valore culturale testimoniale, come segnalati nel RUE o individuati con le modalità nello stesso indicate, devono essere salvaguardati gli elementi di valore delle coperture; pertanto, in presenza di manti di copertura originali o storicizzati, i pannelli degli impianti ad energia solare potranno essere aderenti ma non sostitutivi degli elementi di copertura.

Fatto salvo ogni altro limite e condizione in centro storico e per gli edifici di valore storico-architettonico, i pannelli solari termici o fotovoltaici installati sui tetti degli edifici devono essere -salvo casi di oggettivo impedimento- aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, ricercando nella loro posa il massimo ordine compositivo; i pannelli posti sulle coperture piane non dovranno essere significativamente visibili dal piano stradale potendo ricorrere ad elementi schermanti integrati nell'architettura dell'edificio.

La realizzazione degli impianti ad energia solare su coperture di edifici esistenti deve essere sempre accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura qualora vi sia la presenza di elementi incongrui in relazione alle caratteristiche dell'edificio (es. cemento amianto).

I pannelli posizionati sulle facciate dovranno inserirsi armoniosamente nel disegno architettonico degli edifici, potendo sostituirsi o aderire ad elementi costitutivi degli stessi (quali parapetti, pensiline, frangisole, superfici vetrate, ecc).

Non sono mai ammessi collettori solari con serbatoi di accumulo esterni o a vista.

4. Impianti ad energia solare sul terreno: localizzazione e condizioni per la realizzazione

La fonte principale per individuare i limiti e le condizioni per la realizzazione di impianti ad energia solare sui terreni è costituita dalle disposizioni della Delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 28 del 6.12.2010, che prevalgono su eventuali norme contrastanti della presente Tav. P.5.

Fermo restando i limiti riscontrabili dalle suddette disposizioni, gli impianti ad energia solare sul terreno sono ammessi su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le seguenti zone o ambiti:

- a) nel centro storico (art. 5 delle NdA del RUE) e nelle Aree di rispetto delle mura storiche (art. 23, comma 3, delle NdA del RUE);
- b) nelle Aree di valore naturale e ambientale (art. 13 delle NdA del RUE);
- c) nelle zone destinate a dotazioni ecologiche e ambientali (art. 20 delle NdA del RUE)
- d) nelle Aree di tutela delle aste fluviali (art. 22, comma 3, delle NdA del RUE);
- e) nelle visuali da conservare (art. 22, comma 6, delle NdA del RUE);
- f) nelle fasce di rispetto stradale (art. 25, comma 2, delle NdA del RUE);
- g) nelle zone a bosco e nelle zone calanchive;
- h) nelle aree entro le visuali panoramiche di Oriolo dei Fichi e dell'Olmattello.

Nelle zone di cui alle lettere b), d), e), f) sono ammessi sul terreno solo impianti di piccole dimensioni, pari ad una superficie massima di 8 mq, purché di altezza non superiore a 1,5 m, da localizzare nelle aree di pertinenza degli edifici e da schermare adeguatamente con il verde: tale soluzione a terra è consentita però solo se non sono disponibili edifici nell'ambito della proprietà, comprese tettoie, pergolati, casette per il giardino, ecc, idoneamente orientati.

I pannelli, qualora installati su pergolati, dovranno essere disposti orizzontalmente in aderenza agli elementi di copertura.

Ferme restando le eccezioni di cui al presente comma, nelle zone agricole ove è consentito installare impianti ad energia solare la posa degli impianti sul terreno deve comunque perseguire il minimo impatto visivo, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con siepi autoctone ed eventuali altre barriere arboree e/o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico.

In particolare:

- nelle zone di tutela paesaggistica collinare (art. 22, comma 2, delle NdA del RUE), gli impianti devono essere di modesta altezza, nell'ordine di 1.5 m;
- nelle Aree di tutela dell'impianto storico rurale (art. 23, comma 4 delle NdA del RUE), l'assetto distributivo degli impianti non deve confliggere con la riconoscibile trama storica degli appezzamenti e con i singoli segni territoriali di valore storico (canali, fossi, elementi testimoniali puntuali);
- non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

Art. 33 Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica

Ai sensi dell'art 4, comma 1-ter, del DPR 380/01, come modificato dall'art. 17-quinques, comma 1, DL 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, a decorrere dal 1 giugno 2014, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 m² e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

Sintesi del punto - 11 (P.5)

Argomento: PRECISAZIONI SULLA NORMA RELATIVA ALLA PERMEABILITA' DEL SUOLO

Cod. P

Riguarda l'art. 45.2

Osservazione in sintesi: la permeabilità di cui si parla è quella definita nell'art. 26 delle NdA del RUE.

Si ritiene utile precisare, anche nel corpo della norma, che la parola "permeabilità" di cui si tratta all'art. 45 è da riferirsi all'art. 26.3 lettera a) delle NdA, tenendo conto pertanto di tutte le specificazioni ivi contenute.

Per le suddette finalità si modifica l'art. 45.2.

Controdeduzione - 11 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 45.2

Art. 45 Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo (rif. art. 26.3 lettera a. delle NdA)

[...]

2. Fermo restando ~~il rispetto di~~ almeno il 50% dei valori di permeabilità minima da assicurare nel lotto di intervento, quale prestazione ecologico-ambientale fisicamente e spazialmente legata alla sostenibilità "in situ" della trasformazione edilizia, la restante quantità di superficie permeabile -non realizzata all'interno del lotto- può essere assolta a distanza, su parere vincolante dell'UT, in relazione alle seguenti soluzioni e quantità:

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 45.2

Art. 45 Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo (rif. art. 26.3 lettera a. delle NdA)

[...]

2. Fermo restando **che** almeno il 50% dei valori di permeabilità minima **di cui all'art. 26.3 lettera a) delle NdA** è da assicurare nel lotto di intervento, quale prestazione ecologico-ambientale fisicamente e spazialmente legata alla sostenibilità "in situ" della trasformazione edilizia, la restante quantità di superficie permeabile -non realizzata all'interno del lotto- può essere assolta a distanza, su parere vincolante dell'UT, in relazione alle seguenti soluzioni e quantità:

[...]

Sintesi del punto - 12 (P.5)

Argomento: PRECISAZIONI SUI MATERIALI DI PREGIO PER PULSANTIERE E CASSETTE POSTALI IN CENTRO
STORICO Cod. P

Riguarda l'art. 62.1

Osservazione in sintesi: i materiali sono indicati in norma solo a titolo esemplificativo.

Fermo restando l'obiettivo di realizzare i piccoli manufatti nel centro storico e negli edifici di valore con materiali di pregio, si precisa che i materiali indicati all'art. 62 (ottone e ferro battuto), con riferimento alle pulsantiere citofoniche e alle cassette postali, costituiscono solo un riferimento esemplificativo, non intendendo escludere altre soluzioni di pregio che meglio si addicano al contesto.

Per le suddette finalità si integra l'art. 62.1.

Controdeduzione - 12 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 62.1

Art. 62 Pulsantiere citofoniche e cassette postali in centro storico e negli edifici di valore

1. In centro storico e negli edifici di valore, le pulsantiere citofoniche e le cassette postali devono essere adeguate per forme, dimensioni e materiali agli edifici e al loro contesto: dovranno essere utilizzati materiali di pregio (quali l'ottone o il ferro battuto) ed essere inserite -salvo oggettivi impedimenti- nella spalla delle murature in corrispondenza del portone di ingresso.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 62.1

Art. 62 Pulsantiere citofoniche e cassette postali in centro storico e negli edifici di valore

1. In centro storico e negli edifici di valore, le pulsantiere citofoniche e le cassette postali devono essere adeguate per forme, dimensioni e materiali agli edifici e al loro contesto: dovranno essere utilizzati materiali di pregio (quali **per esempio** l'ottone o il ferro battuto) ed essere inserite -salvo oggettivi impedimenti- nella spalla delle murature in corrispondenza del portone di ingresso.

Sintesi del punto - 13 (P.5)

Argomento: CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Cod. N/I

Riguarda l'art. 70

Osservazione in sintesi: eliminazione di disposizioni in conformità al principio di non duplicazione della normativa sovraordinata.

A seguito dell'emanazione dell'“Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000) [...]” di cui alla deliberazione GR 994 del 7.07.2014, dove nella Parte Terza è contenuta la “ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, che trovano uniforme e diretta applicazione nel territorio della regione Emilia-Romagna”, si procede a sopprimere “tutte le previsioni normative che riproducono, anche con modifiche, la disciplina sovraordinata [...]” di cui alla suddetta Parte Terza dell'atto di coordinamento regionale, provvedendo contestualmente alla “sostituzione della disciplina soppressa con il rinvio alla normativa vigente in materia”.

Restano pertanto scritte tutte le disposizioni specifiche non modificative di norme sovraordinate; in particolare, in merito al divieto di realizzare locali per attività principali nei piani interrati e nei seminterrati, si specifica che per piani seminterrati -ai fini di tale disposizione- si intendono quelli che l'“Atto di coordinamento regionale sulle definizioni tecniche uniformi per l'edilizia e l'urbanistica” di cui alla Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 279/2010, assimila per altri versi ai piani interrati (seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90).

Si integra inoltre la norma con disposizioni di tipo prestazionale per i lucernari in centro storico.

Per le suddette finalità di adeguamento normativo si modifica l'art. 70 “Caratteristiche dei locali”.

Controdeduzione - 13 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta nei termini di cui al seguente punto 20 (P.5) che si richiama integralmente.

Sintesi del punto - 14 (P.5)

Argomento: REQUISITI DI SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E DI RESISTENZA AD URTI E SFONDAMENTO

Cod. N

Riguarda l'art. 71

Osservazione in sintesi: eliminazione di disposizioni in conformità al principio di non duplicazione della normativa sovraordinata.

A seguito dell'emanazione dell' *"Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000) [...]"* di cui alla deliberazione GR 994 del 7.07.2014, dove nella Parte Terza è contenuta la *"ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, che trovano uniforme e diretta applicazione nel territorio della regione Emilia-Romagna"*, si procede a sopprimere *"tutte le previsioni normative che riproducono, anche con modifiche, la disciplina sovraordinata [...]"* di cui alla suddetta Parte Terza dell'atto di coordinamento regionale, provvedendo contestualmente alla *"sostituzione della disciplina soppressa con il rinvio alla normativa vigente in materia"*.

Restano pertanto scritte tutte le disposizioni specifiche non modificative di norme sovraordinate, operando nel contempo una semplificazione della norma tesa a mantenere i minimi requisiti ritenuti necessari per garantire i requisiti in oggetto.

Per le suddette finalità di adeguamento normativo si modifica l'art. 71 *"Requisiti di sicurezza contro le cadute e di resistenza ad urti e sfondamento"*.

Controdeduzione - 14 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Art. 71 Requisiti di sicurezza contro le cadute ~~e di resistenza ad urti e sfondamento~~

~~1. L'altezza, le dimensioni e le caratteristiche delle eventuali forature esterne (finestre, porte finestre che non prospettano su balconi o terrazzi, ecc.), la resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e di barriere di protezione in genere devono essere tali da evitare cadute.~~

~~I materiali, la conformazione e il dimensionamento degli spazi devono essere tali da evitare il rischio di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.~~

~~Gli elementi tecnici devono resistere a urti da corpo pesante senza essere attraversati, asportati o senza distacchi di parti e caduta di frammenti contundenti e taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti.~~

~~Tutte le coperture, potendo essere praticabili da personale specializzato per le eventuali manutenzioni, devono resistere all'urto che potrebbe causare una persona cadendo sulla stessa.~~

~~2. Ambito di applicazione~~

~~Il presente articolo si applica integralmente per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria è sempre necessario verificare e adeguare le caratteristiche geometriche dei parapetti e corrimano esistenti nell'unità immobiliare, anche se non interessati dall'intervento: gli altri manufatti di cui ai commi successivi, devono in ogni caso essere adeguati~~ quando si intervenga su di essi con opere eccedenti la manutenzione ordinaria.

~~3. Scale~~

~~le scale devono essere dotate, sui lati aperti, di parapetto o difesa equivalente ~~delle~~ cadute, ~~oltre a essere munito di~~ corrimano posto ad un'altezza di 1,00 m;~~

~~le scale di larghezza superiore a 3 m devono essere dotate anche di corrimano centrale;~~

~~le rampe devono essere preferibilmente rettilinee e avere non più di quindici gradini; i gradini devono essere a pianta rettangolare, avere pedata ed alzate di dimensioni costanti, con valori determinati dalla regola $2a + p = 62-64$ e con alzata massima per scale non di uso comune pari a 18 cm;~~

~~le rampe ad uso comune devono avere larghezza non inferiore a 1,20 m e la pedata dei gradini non inferiore a 30 cm;~~

~~le rampe non rettilinee, i gradini a pianta trapezoidale, sono ammessi: la pedata deve essere almeno 30 cm, misurata a 40 cm dal montante centrale o dal parapetto interno e purché vi siano pianerottoli di riposo almeno ogni 15 alzate;~~

~~le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli e l'apertura delle stesse non deve interferire con la percorribilità degli spazi su cui si aprono;~~

~~i pianerottoli devono avere almeno la stessa larghezza delle rampe;~~

~~nelle pareti delle scale, per un'altezza di 2 m dal piano di calpestio, non devono esserci sporgenze;~~

~~il corrimano lungo la parete non deve sporgere più di 8 cm e le estremità devono essere arrotondate verso il basso e rientrare, con raccordo, verso le pareti stesse;~~

~~i livelli dell'edificio comprendenti locali per funzioni principali di cui all'art. 69 comma 1 non possono avere accesso attraverso scale a chiocciola.~~

~~Le scale di tipo specialistico (per manutenzione di vani tecnici o impianti, scale di sicurezza, ecc) devono essere conformi alle specifiche norme di settore.~~

~~4. Parapetti, corrimano e pareti~~

~~i parapetti e i corrimano, alla quota del bordo superiore, e le pareti degli spazi, alla quota di 1,20 m dal rispettivo piano di calpestio, non devono presentare deformazioni sotto l'azione dei sovraccarichi orizzontali specificati dalla normativa vigente;~~

~~i parapetti devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a 1,00 m;~~

~~i parapetti e le pareti non devono essere scalabili;~~

~~i parapetti e le pareti non devono presentare vuoti di dimensioni tali da consentire il passaggio di una sfera di 0,40 m di diametro;~~

~~i parapetti e le pareti, realizzati in vetro, devono avere caratteristiche di resistenza conformi a quanto indicato nella tabella relativa ai sovraccarichi orizzontali sopra richiamati;~~

~~devono essere adottati parapetti o dispositivi di protezione per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc comunque accessibili, che prospettano su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore con dislivello maggiore di 40 cm.~~

~~5. Pavimentazioni degli spazi di circolazione ad uso comune~~

~~Non devono avere superfici sdrucciolevoli i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti, marciapiedi esterni e comunque tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo, affinché sia garantita la percorrenza senza rischi di cadute anche in caso di emergenza.~~

~~6. Coperture~~

~~Le coperture accessibili e non accessibili devono resistere allo sfondamento ed in particolare devono sopportare i sovraccarichi verticali ripartiti e concentrati indicati nella vigente normativa.~~

Art. 71 Requisiti di sicurezza contro le cadute

Il presente articolo si applica integralmente agli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione. Negli altri interventi soggetti a titolo abilitativo -con riferimento all'unità immobiliare in cui si interviene- è sempre necessario verificare, nei casi previsti, l'esistenza dei parapetti o sistemi di protezione equivalenti contro le cadute e adeguarne le caratteristiche geometriche; per gli altri manufatti interessati dal presente articolo, le relative disposizioni sotto elencate devono essere verificate quando si intervenga su di essi con opere eccedenti la manutenzione ordinaria.

- le scale devono essere dotate, sui lati aperti, di parapetto o difesa equivalente contro le cadute: tali sistemi di protezione devono avere un'altezza, rispetto al livello più alto di calpestio, non inferiore a 1,00 m;
- le porte devono aprirsi in corrispondenza dei pianerottoli e l'apertura delle stesse non deve interferire con la percorribilità degli spazi su cui si aprono; i pianerottoli devono avere almeno la stessa larghezza delle rampe;
- nelle pareti delle scale, per un'altezza di 2 m dal piano di calpestio, non devono esserci sporgenze;
- i livelli dell'edificio comprendenti locali per funzioni principali di cui all'art. 69 comma 1 non possono avere accesso attraverso scale a chiocciola;
- devono essere adottati parapetti o dispositivi di protezione per i lati di aree cortilive,altane,ballatoi,terrazze,ecc comunque accessibili, che prospettano su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore con dislivello maggiore di 40 cm.
- non devono avere superfici sdruciolevoli i pavimenti di ingressi, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti, marciapiedi esterni e comunque tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo, affinché sia garantita la percorrenza senza rischi di cadute anche in caso di emergenza.

Sintesi del punto - 15 (P.5)

Argomento: CIRCOLI E COMMERCIO

Cod. P/I

Riguarda l'art. 72/2

[collegata al punto 07 (P.2) riguardante l'art. 3.1 della Tav. P.2 "PRECISAZIONI IN MERITO AL RIFERIMENTO ALLA TAV P.5" e al punto 10 (P.2) riguardante l'art.5.2 della Tav. P.2 "DIVIETO DI INSEDIARE PARTICOLARI ATTIVITA' IN CENTRO STORICO"]

Osservazione in sintesi: rettifiche nella scrittura dell'articolo e introduzione di richiami ad altre fonti normative.

Si apportano variazioni nella scrittura della norma, al mero fine di migliorarne la leggibilità, e nel nuovo comma 3 si introducono riferimenti ad altre fonti normative in materia urbanistico-commerciale.

Per le suddette finalità si modifica l'art. 72/2.

Controdeduzione - 15 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 72/2

Art. 72/2 Circoli e ~~vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso~~ (rif. artt. 3.1 e 3.2 delle NdA)

1 Ai fini dell'applicazione dell'art. 3.1 delle NdA [*Usi del territorio-Destinazioni d'uso*], i circoli rientrano nelle categorie e/o sottocategorie corrispondenti all'attività svolta dal circolo stesso; i circoli che prevedono attività di somministrazione rientrano sempre nella sottocategoria b1 della lettera B. Restano ferme le disposizioni di legge relative ~~ai circoli~~ di promozione sociale.

2. Fermo restando ogni altra norma di settore, si considerano attività di commercio all'ingrosso anche quelle che prevedono congiuntamente la vendita al dettaglio, limitatamente alle seguenti tipologie di prodotti:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

Nei suddetti casi occorre attenersi alle seguenti condizioni:

- 1a) nel caso di esercizio congiunto di attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, senza distinzione e confinamento degli ambienti, la Sul al dettaglio è computata convenzionalmente nella misura di almeno il 50% della Sul complessivamente utilizzata. Nel caso di vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto e relativi accessori, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) la Sul al dettaglio è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita complessiva quando questa non sia superiore a 2500 m²; per la parte eccedente i 2500 m², è computata nella misura di 1/4. Nei casi di cui al presente punto 1a), occorre sottoscrivere gli atti d'obbligo e rispettare ogni altra condizione della DCR 1253/99 e sue modifiche e integrazioni;
- 1b) la vendita al dettaglio e all'ingrosso che si svolga usufruendo di ambienti distinti e confinati per le due tipologie commerciali, comporta l'applicazione dei parametri e prestazioni urbanistiche e del contributo di costruzione differenziati in base alle superfici individuate per le due distinte funzioni.

Per tipologie di prodotti diversi da quelli elencati nel presente comma, nei casi di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio senza separazione dei locali, la superficie commerciale si considera destinata interamente alla vendita al dettaglio. Nel caso di distinzione tra i locali destinati all'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio valgono le norme di cui al presente comma, punto 1b).

Art. 72/2 Circoli e commercio (rif. artt. 3.1, 3.2 e 5.2 delle NdA)**1. Circoli**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 3.1 delle NdA [*Usi del territorio-Destinazioni d'uso*], i circoli rientrano nelle categorie e/o sottocategorie corrispondenti all'attività svolta dal circolo stesso; i circoli che prevedono attività di somministrazione rientrano sempre nella sottocategoria b1 della lettera B. Restano ferme le disposizioni di legge relative alle associazioni di promozione sociale di cui alla LR 34/2002 "Norme per la valorizzazione delle associazioni di promozione sociale. [...]", in particolare l'art. 16.

2. Vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso

Fermo restando ogni altra norma di settore, si considerano attività di commercio all'ingrosso anche quelle che prevedono congiuntamente la vendita al dettaglio, limitatamente alle seguenti tipologie di prodotti:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

Nei suddetti casi occorre attenersi alle seguenti condizioni:

- 1a) nel caso di esercizio congiunto di attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, senza distinzione e confinamento degli ambienti, la Sul al dettaglio è computata convenzionalmente nella misura di almeno il 50% della Sul complessivamente utilizzata, fatta salva ogni altra o diversa disposizione della normativa regionale. Nel caso di vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto e relativi accessori, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) la Sul al dettaglio è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita complessiva quando questa non sia superiore a 2500 m²; per la parte eccedente i 2500 m², è computata nella misura di 1/4. Nei casi di cui al presente punto 1a), occorre sottoscrivere gli atti d'obbligo e rispettare ogni altra condizione della DCR 1253/99 e sue modifiche e integrazioni;
- 1b) la vendita al dettaglio e all'ingrosso che si svolga usufruendo di ambienti distinti e confinati per le due tipologie commerciali, comporta l'applicazione dei parametri e prestazioni urbanistiche e del contributo di costruzione differenziati in base alle superfici individuate per le due distinte funzioni.

Per tipologie di prodotti diversi da quelli elencati nel presente comma, nei casi di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio senza separazione dei locali, la superficie commerciale si considera destinata interamente alla vendita al dettaglio. Nel caso di distinzione tra i locali destinati all'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio valgono le norme di cui al presente comma, punto 1b).

3. Specificazioni in materia di commercio

- Per le varie tipologie di strutture commerciali trovano applicazione le disposizioni del PTCP oltre alle seguenti principali normative:
 - LR 14/1999 "Disciplina del commercio in sede fissa";
 - DCR 23 settembre 1999, n. 1253 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14" e successive modifiche e integrazioni;
 - DCR 29 febbraio 2000, n. 1410 "Criteri per regolare obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita";
 - DGR 10 ottobre 2000, n. 1705 "Approvazione modulistica" e successive modifiche e integrazioni;
 - Atto di consiglio comunale Prot. 4872 del 11.12.2008 "[...] Adozione nuovi criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita e norme sul relativo procedimento".
- Oltre a quanto previsto all'art. 5.2 delle NdA del RUE, valgono le limitazioni sugli usi nel centro storico di cui all'Atto di consiglio comunale n. 79 del 17.02.2000 "Perimetrazione e regolamentazione di specifiche aree o complessi o edifici localizzati in centro storico ai sensi dell'art. 3 c.7 lett. a) e dell'art. 10 della legge regionale 5 luglio 1999 n. 14".

Sintesi del punto - 16 (P.5)

Argomento: SPAZI DI SERVIZIO NELLE UNITA' ABITATIVE NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA Cod. P
Riguarda l'art. 72/7

Osservazione in sintesi: la percentuale di spazi di servizio va calcolata sulla parte abitativa dell'edificio.

Si precisa che la percentuale del 25% di spazi di servizio da ricavare nelle unità abitative che derivano da trasformazioni degli edifici in zona agricola non più funzionali all'attività agricola, è da calcolarsi sulla parte abitativa del fabbricato, escludendo pertanto eventuali unità che fossero destinate ad altri usi.

Per le suddette finalità si integra l'art. 72/7.

Controdeduzione - 16 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 72/7

Art. 72/7 Dimensionamento degli spazi di servizio negli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola (rif. art. 12.5 delle NdA)

Con riferimento all'art. 12.5 delle NdA [*Disposizioni comuni - edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*], gli spazi di servizio da prevedersi nelle nuove unità abitative devono essere dimensionati in una quantità pari almeno al 25% di Sul dell'edificio.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 72/7

Art. 72/7 Dimensionamento degli spazi di servizio negli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola (rif. art. 12.5 delle NdA)

Con riferimento all'art. 12.5 delle NdA [*Disposizioni comuni - edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*], gli spazi di servizio da prevedersi nelle nuove unità **immobiliari** abitative devono essere dimensionati in una quantità pari almeno al 25% di Sul dell'edificio **abitativo**.

Sintesi del punto - 17 (P.5)

Argomento: CORREZIONI NELL'INDICAZIONE DEI COMMI

Cod. E

Riguarda gli artt. 72/1, 72/9 e 72/10

Osservazione in sintesi: gli articoli composti da un unico comma non hanno l'indicazione numerica del comma stesso.

Si provvede ad uniformare la scrittura dell'articolato normativo, cancellando l'indicazione numerica del comma, negli articoli composti da un unico comma.

Controdeduzione - 17 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Artt. 72/1, 72/9 e 72/10

Art. 72/1 Calcolo del parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 26.2 lettera d. delle NdA)

- ✚ Ai fini del calcolo delle superfici di uso pubblico di cui all'art. 26.2 lettera d. delle NdA [*Prestazioni minime nel centro urbano-Prestazione sicurezza-Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*], sono da escludersi le aree che -pur se funzionali all'uso pubblico-sono necessarie anche per l'eventuale accesso carrabile a lotti privati.

[...]

Art. 72/9 Elementi aggettanti

- ✚ Nessun nuovo oggetto o sporgenza superiore a 10 cm può essere realizzato sotto la quota di 3,50 m in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi.
Non sono ammessi nuovi balconi sporgenti su pubblico passaggio.
Eventuali pensiline o altri oggetti ammessi, devono essere realizzati ad altezza uguale o superiore a 4,00 m dai marciapiedi di pubblico transito rialzati e a 4,50 m da quelli a raso.
Sono fatte salve le specifiche norme sulle tende parasole di cui all'art. 60.

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

- ✚ 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" - Artt. 72/1, 72/9 e 72/10

Art. 72/1 Calcolo del parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 26.2 lettera d. delle NdA)

Ai fini del calcolo delle superfici di uso pubblico di cui all'art. 26.2 lettera d. delle NdA [*Prestazioni minime nel centro urbano-Prestazione sicurezza-Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*], sono da escludersi le aree che -pur se funzionali all'uso pubblico-sono necessarie anche per l'eventuale accesso carrabile a lotti privati.

[...]

Art. 72/9 Elementi aggettanti

Nessun nuovo oggetto o sporgenza superiore a 10 cm può essere realizzato sotto la quota di 3,50 m in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi.
Non sono ammessi nuovi balconi sporgenti su pubblico passaggio.
Eventuali pensiline o altri oggetti ammessi, devono essere realizzati ad altezza uguale o superiore a 4,00 m dai marciapiedi di pubblico transito rialzati e a 4,50 m da quelli a raso.
Sono fatte salve le specifiche norme sulle tende parasole di cui all'art. 60.

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

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.

Sintesi del punto - 18 (P.5)

Argomento: DISPOSIZIONI TECNICO-AMMINISTRATIVE

Cod. M

Riguarda l'art. 73

Osservazione in sintesi: le disposizioni tecnico-amministrative possono riferirsi agli aspetti operativi sia in campo edilizio sia in campo urbanistico.

Si provvede a specificare che lo strumento della Disposizione tecnico-amministrativa può riguardare la materia urbanistico-edilizia, senza avere esclusiva attinenza al SUE.

Controdeduzione - 18 (P.5)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 73

Art. 73 Disposizioni tecnico-amministrative

Sono oggetto di disposizioni tecnico-amministrative ~~delle SUE~~ gli aspetti operativi dell'attività amministrativa edilizia, che discendono da legge o necessari per l'efficace applicazione di norme, comprese quelle del presente RUE.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 73

Art. 73 Disposizioni tecnico-amministrative

Sono oggetto di disposizioni tecnico-amministrative gli aspetti operativi dell'attività amministrativa **in materia urbanistico-edilizia**, che discendono da legge o necessari per l'efficace applicazione di norme, comprese quelle del presente RUE.

Sintesi della proposta - 19 (P.5)

Argomento: BIOEFFICIENZA ENERGETICA

Cod. I

Riguarda l'art. 52

Osservazione in sintesi: occorre effettuare alcune precisazioni rispetto alla realizzazione di cappotti in materiali naturali.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 52

TITOLO VI – PREMIALITÀ (rif. art. 28.1 delle NdA)

[...]

Art. 52 Bioefficienza energetica

1. Negli interventi di ampliamento, il consumo energetico annuale previsto all'art. 26, comma 3, lettera d) delle NdA del RUE [*Prestazioni minime nel centro urbano-Prestazione sostenibilità-Efficienza energetica*] ~~e richiamato all'art. 29 della presente Tav. P.5 [Consumi energetici massimi negli edifici]~~, è ridotto ai minimi di legge nel caso in cui si realizzi l'eventuale sistema a "cappotto" ed ogni altro riempimento termo-isolante, con i seguenti materiali purché esenti da componenti sintetiche: fibra di legno, fibre di origine vegetale (canapa, cellulosa, lino e mais), sughero, lana di pecora, canna palustre e si ricorra, per ogni altro componente necessario all'efficientamento energetico, a materiali rispondenti ai criteri di bioedilizia di cui al Titolo III.
2. Fermo restando ogni altro adempimento di legge, il mancato rispetto delle suddette condizioni comporta la determinazione della sanzione per interventi eseguiti in difformità dal titolo abilitativo, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato convenzionalmente come doppio della differenza di valore dell'immobile oggetto dell'intervento rispetto alla categoria di efficienza energetica immediatamente superiore.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 52

TITOLO VI – PREMIALITÀ (rif. art. 28.1 delle NdA)

[...]

Art. 52 Bioefficienza energetica

1. Negli interventi di ampliamento, **realizzati con il sistema incentivante di cui all'art. 29 [Incentivi] e 30 [Compensazioni] delle NdA**, il consumo energetico annuale previsto all'art. 26, comma 3, lettera d) delle NdA del RUE [*Prestazioni minime nel centro urbano-Prestazione sostenibilità-Efficienza energetica*] è ridotto ai minimi di legge nel caso in cui si realizzi l'eventuale sistema a "cappotto" ed ogni altro riempimento termo-isolante, con i seguenti materiali purché esenti da componenti sintetiche: fibra di legno, fibre di origine vegetale (canapa, cellulosa, lino e mais), sughero, lana di pecora, canna palustre e si ricorra, per ogni altro componente necessario all'efficientamento energetico, a materiali rispondenti ai criteri di bioedilizia di cui al Titolo III.
2. Fermo restando ogni altro adempimento di legge, il mancato rispetto delle suddette condizioni comporta la determinazione della sanzione per interventi eseguiti in difformità dal titolo abilitativo, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato convenzionalmente come doppio della differenza di valore dell'immobile oggetto dell'intervento rispetto alla categoria di efficienza energetica immediatamente superiore.

Sintesi della proposta - 20 (P.5)

Argomento: CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI E CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Cod. NI

Riguarda l'art. 69

Riguarda l'art. 70

Osservazione in sintesi: eliminazione di disposizioni in conformità al principio di non duplicazione della normativa sovraordinata ed introduzione di norme sugli interventi di recupero abitativo dei sottotetti.

Con riferimento all'osservazione d'ufficio sulle caratteristiche dei locali di cui all'art. 70 della Tav. P.5, si ritiene necessario procedere ulteriormente ad adeguare il contenuto normativo alle disposizioni sovraordinate, eliminando alcune parti in contrasto: ci si riferisce in particolare all'ultimo periodo dell'art. 70 così come riscritto nella proposta contenuta nell'osservazione d'ufficio, dove è indicata -nel recupero di spazi abitativi- una altezza di 2,20 metri che non trova riscontro nell'attuale normativa vigente. Allo stesso modo si elimina l'altezza minima di 2,20 metri per le autorimesse (retaggio dei requisiti cogenti regionali non più in vigore). Si specifica inoltre che il criterio dell'altezza virtuale si applica per il calcolo dell'altezza utile dei locali con soffitto non orizzontale.

In conseguenza alle modifiche sopra descritte si procede anche a semplificare le definizioni in merito alla classificazione dei locali di cui all'art. 69, eliminando quelle relative a "Locali per usi pertinenziali" e "Vani tecnici" in quanto non più richiamate nel testo della Tav. P.5. I locali ad uso pertinenziale sono incorporati tra i "Locali per attività secondarie o per servizi"

Si rende necessario recepire quanto disposto all'art. 3, comma 4, della LR 11/98 (Recupero abitativo dei sottotetti esistenti) come modificata dalla LR 5/2014, che di seguito si cita:

"4. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, fatta salva la possibilità di eseguire l'intervento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, negli ambiti del territorio comunale individuati dal Consiglio comunale con apposita deliberazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei. "

Fermo restando, pertanto, che il recupero abitativo dei sottotetti richiede sempre il reperimento dei parcheggi pertinenziali, la suddetta disposizione normativa consente ai Comuni di stabilire in quali ambiti del territorio comunale sia possibile pagare una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei.

Si ritiene di identificare tali aree negli ambiti ove il RUE ha già stabilito esservi una dotazione di servizi pubblici e/o di uso pubblico tale da non ingenerare ulteriori sostanziali necessità di dotazioni in occasione di interventi edilizi: tutto il centro storico e l'area periurbana individuata nello stesso art. 26.2.d., all'interno della quale sono esentati dalla prestazione "parcheggi" i cambi d'uso verso attività commerciali e artigianali fino a 150 mq.

Si conviene inoltre che le aree per parcheggi da monetizzare in occasione degli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, siano quelle di uso pubblico quantificate ai sensi dell'art. 26.2.d. stesso, che si provvede pertanto ad integrare come di seguito specificato:

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 69/Art. 70

Art. 69 Classificazione dei locali

1. Locali per attività principali o abitativi

Sono definiti *abitativi* i locali chiusi ove si svolgono le funzioni principali dell'abitare, quali il soggiorno, il pranzo, la cucina e le camere da letto, gli studi.

2. Locali per attività secondarie o per servizi

Sono definiti *per servizi* i locali chiusi ~~posti in continuità spaziale o funzionale con quelli abitativi~~ ove si svolgono le funzioni secondarie dell'abitare, quali i ripostigli, i bagni, i disimpegni e corridoi, i vani scala.

~~3. Locali per usi pertinenziali~~

~~Sono definiti per usi pertinenziali i locali chiusi non necessariamente posti in continuità spaziale con quelli abitativi ove si svolgono funzioni connesse all'abitare ma dotate di autonomia funzionale, quali le autorimesse, le lavanderie, i depositi, le cantine.~~

~~4. Vani tecnici~~

~~Sono definiti vani tecnici i locali e gli spazi strettamente necessari per contenere gli impianti tecnologici dell'abitazione e per consentire la manutenzione. Qualora la definizione sia rilevante per l'applicazione di norme edilizie, è necessario rappresentare nei relativi elaborati grafici, anche il layout degli impianti, quale elemento essenziale per la riconoscibilità del vano tecnico.~~

Art. 70 Caratteristiche dei locali

~~1. Requisiti di illuminazione e di ventilazione~~

~~Tutti i locali per attività principali devono ricevere aria e luce da spazi liberi esterni. Il rapporto fra le superfici apribili delle aperture e del pavimento, fermo restando quanto previsto all'art. 5 del D.M. 5.07.1975, deve rispettare le seguenti condizioni:~~

- ~~— rapporto di illuminazione R_i non inferiore a $1/8$ (R_i = rapporto fra la superficie del pavimento e la superficie apribile dell'apertura);~~
- ~~— profondità dello spazio, misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata, minore ed uguale a 2,5 volte l'altezza dal pavimento del punto più alto dell'infisso;~~
- ~~— per finestre che si affacciano sotto porticati o prospettano su terrazzi e balconi superiormente coperti, il rapporto di illuminazione va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento della stanza, aumentata della quota di superficie del porticato prospiciente la finestratura, da calcolarsi con riferimento alla dimensione in profondità del terrazzo/balcone/loggia.~~

~~In alternativa alle suddette modalità di calcolo è sempre possibile fare riferimento alle norme prestazionali di cui allo Schema di Regolamento edilizio tipo ex DGR 503/05 e c.m.i., con riferimento al requisito 3.6 illuminamento naturale della famiglia 3 dell'allegato A/1 e relativo modalità di verifica di cui al corrispondente requisito 3.6 della famiglia 3 dell'Allegato A/2.~~

~~I corridoi, disimpegno, ripostigli e vani scala non richiedono obbligatoriamente illuminazione diretta, ma possono ricevere aria e luce dall'esterno, anche da spazi equiparabili a cavodi. Nei vani scala devono comunque essere garantite adeguate condizioni di sicurezza e igiene (rif. art. 49 della L. 27/05/1975 n. 166, l'art. 5 del DM 5/07/1975, la Cir. del Min. dell'Interno n. 23271/4122 del 15/10/1975, il DM 9/04/1994)~~

~~Nei bagni il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a $1/12$. Detti locali possono in alternativa essere illuminati e ventilati meccanicamente con dispositivi di accensione simultanea.~~

~~Per le autorimesse e i locali tecnici (quali le centrali termiche) devono essere osservate le relative norme di sicurezza antincendio e di settore.~~

~~Negli interventi di recupero dei sottotetti esistenti al 21 aprile 1998, il rapporto illuminante e di ventilazione, se in falda, deve essere non inferiore a $1/16$ per i locali per attività principali e $1/24$ per i bagni, fermo restando per questi ultimi la possibilità alternativa di illuminazione e ventilazione forzata nei termini sopra precisati.~~

~~Sugli edifici esistenti vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 e per quelli di valore storico-architettonico e culturale testimoniale, è consentito mantenere o migliorare il rapporto aero illuminante preesistente, anche se non rispondente alle condizioni del presente comma, purché non si modifichino in aumento le dimensioni dei locali e purché non si modifichi la classificazione degli stessi verso locali con maggiori esigenze aero-illuminanti.~~

~~I locali possono ricevere aria e luce anche dagli spazi scoperti interni agli edifici chiusi su quattro lati qualora abbiano una superficie minima di 16 m^2 e siano idonei ad essere prevalentemente utilizzati per estendere all'aperto le funzioni abitative (superfici verdi e/o attrezzate per soggiornarvi); in mancanza di tali condizioni gli spazi scoperti interni agli edifici assumono le caratteristiche di cavodi e non possono aerare e illuminare i locali per attività principali.~~

~~2. Disponibilità idrica~~

~~Ogni fabbricato ove siano previsti locali per attività principali o secondarie deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, in modo da garantirne la disponibilità in ogni alloggio.~~

~~Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tale caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori competenti e l'uso deve essere consentito dall'Ausl.~~

~~3. Dimensioni e requisiti minimi dei locali~~

~~Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi.~~

~~L'alloggio monostanza o monolocale deve avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a mq. 28, se per una persona, o non inferiore a mq. 38, se per due persone.~~

~~Nel caso di spazi con soffitti non orizzontali o in cui la superficie minima di mq. 28 sia raggiunta con soppalchi, il Volume utile minimo è di mc. 76.~~

~~Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.~~

~~Tutte le unità abitative, ad esclusione dei monocali, devono avere almeno una stanza idonea per due letti con superficie maggiore o uguale a mq. 14: questa norma non si applica negli interventi sugli edifici esistenti in centro storico, qualora si dimostrino vincoli oggettivi connessi al mantenimento delle strutture architettoniche originarie.~~

~~Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. È ammessa la realizzazione di cucine in nicchia o zone cottura purché in superficie aggiuntiva a quella minima per lo spazio a soggiorno (mq. 14), fermo restando il rispetto dei requisiti di illuminazione di cui al comma 1.~~

~~Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di wc, lavabo, vasca o piatto doccia. I wc devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.~~

~~I bagni non possono aver accesso diretto dai locali per attività principali se non attraverso disimpegno (ove è consentito collocare il lavabo), salvo il caso di unità immobiliari con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti.~~

~~Ai locali per attività principali non si può avere accesso direttamente o indirettamente esclusivamente mediante scale del tipo "a chiocciola".~~

Nelle nuove costruzioni con più di quattro unità immobiliari, gli spazi comuni di circolazione al piano terra degli edifici con parti comuni (ingressi, corridoi e disimpegni) devono avere una larghezza in qualunque punto di almeno 2 m.

Non sono ammessi locali per attività principali nei piani interrati e seminterrati.

~~4. Altezza utile netta dei locali~~

~~I locali per attività principali devono avere un'altezza utile netta di almeno 2,70 m.~~

~~I locali per attività secondario o per usi pertinenziali devono avere un'altezza utile netta di almeno 2,40 m.~~

~~Le autorimesse di capacità inferiore a 9 autovetture devono avere un'altezza utile netta di almeno 2,20 m fatta salva la normativa per la prevenzione degli incendi.~~

~~Negli spazi con soffitto non orizzontale si fa riferimento all'altezza virtuale (o altezza utile media).~~

~~Fanno eccezione i seguenti casi:~~

~~— gli spazi di circolazione e collegamento comuni a più unità immobiliari, che consentano, direttamente o indirettamente, l'accesso a locali per attività principali, devono avere un'altezza utile netta di almeno 2,70 m;~~

~~— per gli interventi sugli edifici esistenti che mantengono la destinazione d'uso, è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori alle altezze utili o virtuali sopra definite, qualora non s'intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (edifici vincolati ai sensi della Parte II D.Lgs 42/2004 e di valore individuati dal RUE) o per salvaguardare l'unitarietà dei prospetti. Non sono comunque ammessi interventi di recupero di spazi per attività principali o secondario con altezza utile o virtuale inferiore a 2,20 m.~~

~~- negli interventi di recupero all'uso abitativo dei sottotetti esistenti alla data del 21.04.1998, l'altezza utile netta non può essere inferiore a 2,40 m per i locali per attività principali e 2,20 m per i locali per attività secondario o per usi pertinenziali;~~

~~— La realizzazione dei soppalchi, per attività principali o secondario, è ammessa quando:~~

~~— la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede la metà della superficie utile dello stesso;~~

~~— nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile netta è maggiore o uguale a 2,20 m;~~

~~— nel caso di soffitti inclinati, l'altezza virtuale è maggiore o uguale a 2,20 m;~~

~~— lo spazio occupato dal soppalco è aperto sullo spazio sottostante;~~

~~— l'altezza utile netta o l'altezza virtuale della parte dello spazio non soppalcato è maggiore o uguale a 2,70 m.~~

~~Altezze utili nette o virtuali inferiori a 2,20 m sono realizzabili solo nella parte superiore dei soppalchi che, in questo caso, devono essere utilizzati per funzioni di deposito occasionale senza permanenza di persone.~~

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 69/Art. 70

Art. 69 Classificazione dei locali

1. Locali per attività principali o abitativi

Sono definiti *abitativi* i locali chiusi ove si svolgono le funzioni principali dell'abitare, quali il soggiorno, il pranzo, la cucina e le camere da letto, gli studi.

2. Locali per attività secondarie o per servizi

Sono definiti *per servizi* i locali chiusi ove si svolgono **gli usi pertinenziali** e le funzioni secondarie dell'abitare quali i ripostigli, i bagni, i disimpegni e corridoi, i vani scala.

Art. 70 Caratteristiche dei locali di abitazione

Si richiama la seguente normativa tecnica sovraordinata in materia di requisiti igienico-sanitari:

- Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) e successive modifiche e integrazioni;
- Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (testo unico delle leggi sanitarie) in particolare articoli 218 e 344;
- LR 11/98 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) in particolare articolo 2;

Sugli edifici esistenti è consentito mantenere o migliorare il rapporto aero illuminante preesistente, anche se non rispondente alle condizioni di legge, purché non si modifichino in aumento le dimensioni dei locali e purché non si modifichi la classificazione degli stessi verso locali con maggiori esigenze aero-illuminanti.

Nel centro storico, i lucernari devono perseguire caratteristiche di minimo impatto visivo ed essere compatibili, per dimensioni e materiali, con la caratterizzazione storica dell'edificio.

Ogni fabbricato ove siano previsti locali per attività principali o secondarie deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, in modo da garantirne la disponibilità in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tale caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori competenti e l'uso deve essere consentito dall'Ausl.

Tutte le unità abitative, ad esclusione dei monolocali, devono avere almeno una stanza idonea per due letti con superficie maggiore o uguale a mq. 14: questa norma non si applica negli interventi sugli edifici esistenti in centro storico, qualora si dimostrino vincoli oggettivi connessi al mantenimento delle strutture architettoniche originarie.

Nelle nuove costruzioni con più di quattro unità immobiliari, gli spazi comuni di circolazione al piano terra degli edifici con parti comuni (ingressi, corridoi e disimpegni) devono avere una larghezza in qualunque punto di almeno 2 m.

Non sono ammessi locali per attività principali nei piani interrati e nei seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a 0,90 m.

Per il calcolo dell'altezza utile dei locali negli spazi con soffitto non orizzontale si fa riferimento all'altezza virtuale (o altezza utile media).

Nel caso di interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità immobiliari, per gli effetti della LR 11/98, si stabilisce quanto segue:

- nel centro urbano compreso il centro storico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei, deve essere monetizzata una quota di parcheggio di uso pubblico in base alle quantità previste all'art. 26.2.d [Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione sicurezza – Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico];
- nel centro urbano, al di fuori del centro storico, degli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico generale, delle aree di rispetto delle mura storiche, nonché negli edifici e manufatti di valore di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico], gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, che rientrano nell'ambito di applicazione di cui art. 2 comma 1 della LR 11/1998, possono comportare per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massimo previsto dalle norme di zona, modificazioni della linea di gronda (per un massimo di 0,50 m) con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.
La suddetta maggiore altezza della linea di gronda può comportare un aumento dell'altezza del colmo (per un massimo di 1 m) in funzione di pendenze delle falde coerenti con la tipologia dell'edificio e il suo contesto.

Sintesi della proposta - 20 (P.5)

Argomento: CIRCOLI E COMMERCIO

Cod. I

Riguarda il comma 3 dell'art. 72/2

Osservazione in sintesi: le dotazioni di parcheggi di uso pubblico relative al commercio già realizzate ed in esubero rispetto a quanto previsto dal RUE possono utilmente essere impiegate nel computo dei parcheggi pertinenziali previsti dalla normativa sul commercio.

A seguito della diminuzione delle quote di parcheggio di uso pubblico per il commercio previste dall'art. 26.2 lettera d) del RUE [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] rispetto alla quota richiesta dal PRG '96 con l'art. 5.8 (da 1,5 m²/m² di Sul a 1 m²/m² di Sul) si specifica che le quantità di parcheggi già realizzate ed in esubero rispetto alla nuova quantificazione del RUE possono essere utilmente impiegate nel computo dei parcheggi pertinenziali previsti dalla normativa sul commercio. Tale disposizione di intende non applicabile alle dotazioni "private che integrano il sistema della dotazioni pubbliche" di cui all'art. 19.1 delle NdA del RUE.

La presente proposta di modifica del comma 3 dell'art. 72/2 integra la proposta di cui al precedente punto 15 (P.5); si corregge pertanto il comma 3 dell'art. 72/2 dell'elaborato P.5 facendo riferimento non allo stato adottato dell'articolo, ma alla proposta di cui al punto 15 (P.5) **-evidenziata con il colore blu-** così come di seguito riportato.

Art. 72/2 Circoli e commercio (rif. artt. 3.1, 3.2 e 5.2 delle NdA)

[...]

3. Specificazioni in materia di commercio

- Per le varie tipologie di strutture commerciali trovano applicazione le disposizioni del PTCP oltre alle seguenti principali normative:
 - LR 14/1999 "Disciplina del commercio in sede fissa";
 - DCR 23 settembre 1999, n. 1253 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell' art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14" e successive modifiche e integrazioni;
 - DCR 29 febbraio 2000, n. 1410 "Criteri per regolare obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita";
 - DGR 10 ottobre 2000, n. 1705 "Approvazione modulistica" e successive modifiche e integrazioni;
 - Atto di consiglio comunale Prot. 4872 del 11.12.2008 "[...] Adozione nuovi criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita e norme sul relativo procedimento".

- Oltre a quanto previsto all'art. 5.2 delle NdA del RUE, valgono le limitazioni sugli usi nel centro storico di cui all'Atto di consiglio comunale n. 79 del 17.02.2000 "Perimetrazione e regolamentazione di specifiche aree o complessi o edifici localizzati in centro storico ai sensi dell'art. 3 c.7 lett. a) e dell'art. 10 della legge regionale 5 luglio 1999 n. 14".

Art. 72/2 Circoli e commercio (rif. artt. 3.1, 3.2 e 5.2 delle NdA)

[...]

3. Specificazioni in materia di commercio

- Per le varie tipologie di strutture commerciali trovano applicazione le disposizioni del PTCP oltre alle seguenti principali normative:
 - LR 14/1999 "Disciplina del commercio in sede fissa";
 - DCR 23 settembre 1999, n. 1253 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell' art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14" e successive modifiche e integrazioni;
 - DCR 29 febbraio 2000, n. 1410 "Criteri per regolare obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita";
 - DGR 10 ottobre 2000, n. 1705 "Approvazione modulistica" e successive modifiche e integrazioni;
 - Atto di consiglio comunale Prot. 4872 del 11.12.2008 "[...] Adozione nuovi criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita e norme sul relativo procedimento".

- Nelle strutture commerciali attrezzate con una quantità di parcheggi di uso pubblico eccedente rispetto alle dotazioni previste dall'art. 26.2 lett. d), le quote in esubero possono essere utilizzate per assolvere alle dotazioni di parcheggi pertinenziali previste dalla normativa sul commercio.
Tale disposizione non si applica alle "Aree private destinate ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche" di cui all'art. 19.1 delle NdA del RUE.

- Oltre a quanto previsto all'art. 5.2 delle NdA del RUE, valgono le limitazioni sugli usi nel centro storico di cui all'Atto di consiglio comunale n. 79 del 17.02.2000 "Perimetrazione e regolamentazione di specifiche aree o complessi o edifici localizzati in centro storico ai sensi dell'art. 3 c.7 lett. a) e dell'art. 10 della legge regionale 5 luglio 1999 n. 14".

Sintesi della proposta - 21 (P.5)

Argomento: SCONTI SUI DIRITTI DI SEGRETERIA PER INTERVENTI DI CERAMICA

Cod. I

Riguarda nuovo articolo

Osservazione in sintesi: in continuità con il PRG 96 si ritiene opportuno confermare gli sconti per i diritti di segreteria per i permessi di costruire che prevedono qualificanti interventi di ceramica contemporanea, visto anche l'esito favorevole della strategia promossa negli anni passati in applicazione del vigente piano.

Si inserisce alla Tav. P5 "Attività edilizia e procedimenti" il seguente nuovo articolo:

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 57

Art. 60 Sconto sui diritti di segreteria per qualificati interventi di ceramica contemporanea

Al fine di incentivare la diffusione di opere artistiche di ceramica contemporanea visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, quale caratteristica identitaria di Faenza, per i Permessi di Costruire che prevedano qualificati interventi artistici di ceramica contemporanea (quali opere figurative e/o installazioni) integrate su edifici o negli spazi aperti comunque visibili da luoghi pubblici o di uso pubblico, i diritti di segreteria sono ridotti da euro 516,00 a euro 15,16.

Nel caso di piani attuativi o di progetti unitari che prevedano una molteplicità dei lotti di intervento, è possibile prevedere l'applicazione della suddetta riduzione per tutti i relativi PdC a condizione che sia realizzata un'installazione artistica ceramica che caratterizzi significativamente l'insediamento, previa valutazione del Comitato scientifico del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)", tenuto conto anche del valore economico dell'opera.

Sintesi della proposta - 22 (P.5)

Argomento: MERE CORREZIONI ORTOGRAFICHE
Riguarda l'art. 16.4, 19.5, 40.1, 41.3, 42, 72/8
Si corregge l'elaborato P.5 così come di seguito riportato.

Cod. E

1) Correzione dell'errore ortografico a pag. 11 dell'elaborato P.5 adottato: si sostituisce "salv i casi" con "salvi i casi"

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 16.4

Art. 16 Funzionamento

[...]

4. [...]

I singoli membri possono astenersi dalla votazione qualora ne valutino l'opportunità, fatti ~~salv~~ i casi di esclusione obbligatoria dal voto di cui al successivo comma 5.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 16.4

Art. 16 Funzionamento

[...]

4. [...]

I singoli membri possono astenersi dalla votazione qualora ne valutino l'opportunità, fatti ~~salv~~ i casi di esclusione obbligatoria dal voto di cui al successivo comma 5.

2) Correzione dell'errore ortografico a pag. 13 dell'elaborato P.5 adottato: si sostituisce "campings" con "camping"

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 19.5

Art. 19 Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

[...]

5. [...]

5.3 Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico:
l'unità di superficie (Ai) è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori. La superficie Ai è ridotta al 50% per gli impianti sportivi quali campi da golf, campi di volo, campi di calcio, ippodromi, poligoni di tiro, campi da cross, campi da bocce, campi da tennis e attrezzature assimilabili ove l'area destinata alle stesse sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico, nonché per i ~~campings~~.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 19.5

Art. 19 Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

[...]

5. [...]

5.3 Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici, le attività commerciali, quelle di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico:
l'unità di superficie (Ai) è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori. La superficie Ai è ridotta al 50% per gli impianti sportivi quali campi da golf, campi di volo, campi di calcio, ippodromi, poligoni di tiro, campi da cross, campi da bocce, campi da tennis e attrezzature assimilabili ove l'area destinata alle stesse sia prevalente rispetto a quella riservata al pubblico, nonché per i ~~campings~~.

3) Correzione dell'errore ortografico a pag. 27 dell'elaborato P.5 adottato: si sostituisce "approvigionamento" con "approvvigionamento"

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 40.1

Art. 40 Aspetti generali

1. La bioedilizia si fonda sul sistema di conoscenze e di azioni che portano -in ogni contesto storico e sociale- alla costruzione e al mantenimento di edifici salubri, sicuri, energeticamente efficienti, rispettosi dell'ambiente e con esso compatibili. E' associata a molti aspetti -non sempre tradotti in norme- da assumere come dati essenziali per una corretta progettazione rivolta al benessere ambientale, quali il riciclo dei rifiuti, l'uso corretto della risorsa idrica, la progressiva eliminazione dei prodotti inquinanti, la riduzione delle filiere di **approvvigionamento**, i sistemi di mobilità a basso impatto, la conservazione degli ambienti naturali.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 40.1

Art. 40 Aspetti generali

1. La bioedilizia si fonda sul sistema di conoscenze e di azioni che portano -in ogni contesto storico e sociale- alla costruzione e al mantenimento di edifici salubri, sicuri, energeticamente efficienti, rispettosi dell'ambiente e con esso compatibili. E' associata a molti aspetti -non sempre tradotti in norme- da assumere come dati essenziali per una corretta progettazione rivolta al benessere ambientale, quali il riciclo dei rifiuti, l'uso corretto della risorsa idrica, la progressiva eliminazione dei prodotti inquinanti, la riduzione delle filiere di **approvvigionamento**, i sistemi di mobilità a basso impatto, la conservazione degli ambienti naturali.

4) Correzione dell'errore ortografico a pag. 28 dell'elaborato P.5 adottato: si sostituisce "sisem" con "sistemi"

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 41.3

Art. 41 Bioedilizia nelle tipologie prevalentemente residenziali e uffici

[...]

3. [...]

	Oggetto della progettazione	Dati di progetto	Azioni prescrittive
	[...]		
2	Fonti di inquinamento acustico	<ul style="list-style-type: none"> - indicazione negli elaborati di progetto delle fonti di inquinamento acustico (assi viari, industrie rumorose, ecc); - indicare la classe acustica dell'area di intervento e quella delle aree adiacenti, sulla base del Piano di Classificazione Acustica comunale. 	<ul style="list-style-type: none"> - ubicare l'edificio nel punto più lontano dalla fonte inquinante, compatibilmente con i limiti urbanistici e funzionali; - realizzare barriere di verde compatto; - ridurre la superficie esterna dell'involucro edilizio rispetto alla fonte inquinante, limitando l'apertura di porte e finestre ed utilizzando idonei sistemi di infissi.
	[...]		

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 40.1

Art. 41 Bioedilizia nelle tipologie prevalentemente residenziali e uffici

[...]

3. [...]

	Oggetto della progettazione	Dati di progetto	Azioni prescrittive
	[...]		
2	Fonti di inquinamento acustico	<ul style="list-style-type: none"> - indicazione negli elaborati di progetto delle fonti di inquinamento acustico (assi viari, industrie rumorose, ecc); - indicare la classe acustica dell'area di intervento e quella delle aree adiacenti, sulla base del Piano di Classificazione Acustica comunale. 	<ul style="list-style-type: none"> - ubicare l'edificio nel punto più lontano dalla fonte inquinante, compatibilmente con i limiti urbanistici e funzionali; - realizzare barriere di verde compatto; - ridurre la superficie esterna dell'involucro edilizio rispetto alla fonte inquinante, limitando l'apertura di porte e finestre ed utilizzando idonei sistemi di infissi.
	[...]		

5) Correzione dell'errore ortografico a pag. 31 dell'elaborato P.5 adottato: si sostituisce "garages" con "garage"

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 42.2

Art. 42 Bioedilizia nelle tipologie specialistiche a destinazione produttiva/mista

[...]

2. Nuove costruzioni:

- [...]
- i **garages** e le consistenti masse ferrose (depositi, macchine operatrici pesanti, cabine elettriche, locali per generatori, compressori, ecc.) non devono essere adiacenti agli uffici e ai locali abitativi;
- [...]

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 42.2

Art. 42 Bioedilizia nelle tipologie specialistiche a destinazione produttiva/mista

[...]

3. Nuove costruzioni:

- [...]
- i **garage** e le consistenti masse ferrose (depositi, macchine operatrici pesanti, cabine elettriche, locali per generatori, compressori, ecc.) non devono essere adiacenti agli uffici e ai locali abitativi;
- [...]

6) Correzione dell'errore ortografico a pag. 47 dell'elaborato P.5 adottato: si sostituisce "pù" con "più"

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 72/8

Art. 72/8 Uscita dalle autorimesse a rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere evidenziate con la prescritta segnaletica. Tra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi aperti al pubblico (scuole, cinema, ecc) deve intercorrere una distanza minima di 12 m misurata dallo stipite **pù** vicino; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente.

Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta ed il filo dello spazio pubblico o di uso pubblico aperto al transito di veicoli o pedoni, deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno 2,50 m di lunghezza.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 72/8

Art. 72/8 Uscita dalle autorimesse a rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere evidenziate con la prescritta segnaletica. Tra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi aperti al pubblico (scuole, cinema, ecc) deve intercorrere una distanza minima di 12 m misurata dallo stipite **più** vicino; in ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente.

Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta ed il filo dello spazio pubblico o di uso pubblico aperto al transito di veicoli o pedoni, deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno 2,50 m di lunghezza.

Sintesi della proposta - 23 (P.5)

Argomento: ALBERI E VERDE – ABBATTIMENTO ALBERI

Cod. I/P

Riguarda art. 50.3

Osservazione in sintesi: si ritiene opportuno specificare che non sono considerati soggetti ad autorizzazione i tagli selettivi di vegetazione che non comportano alterazione permanente dello stato dei luoghi e siano autorizzati per finalità di sicurezza idraulica dalle autorità competenti.

Si modifica l'art. 50.3 come di seguito riportato:

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 50.3

Art. 50 Interventi sugli alberi

[...]

3. Abbattimento di alberi

L'abbattimento di alberi di alto fusto o la loro capitozzatura (effettuata su branche superiori a 50 cm di circonferenza nel punto del taglio) non connessi ad interventi edilizi, deve riguardare esemplari che determinano condizioni di pericolo (per motivi di stabilità, condizioni fitosanitarie, ecc) ed è soggetta ad autorizzazione con le seguenti modalità:

- per l'abbattimento di alberi ricadenti nelle zone tutelate dalla Parte III del DLgs 42/2004, deve essere richiesta l'Autorizzazione amministrativa di cui all'art. 9, fermo restando il rispetto delle norme in materia di tutela paesaggistica e la necessità di acquisire il parere degli Enti e uffici competenti;
- negli altri casi, la richiesta di abbattimento deve essere inoltrata al Servizio Giardini del Comune, che provvede direttamente ad autorizzare -eventualmente in sede di sopralluogo- prescrivendo le condizioni per la piantumazione di alberi compensativi.

Sono considerati abbattimenti anche i danneggiamenti che compromettono la vita di un albero.

Per ogni albero abbattuto -sia nell'ambito di pratiche edilizie, sia al di fuori di esse- ne devono essere piantati tre, anche in aree diverse dalla proprietà privata, secondo le indicazioni del Servizio Giardini del Comune. I nuovi alberi devono essere piantati con dimensioni e caratteristiche tali da garantirne l'attecchimento.

Il Servizio Giardini del Comune può valutare l'opportunità di monetizzare il corrispondente valore degli alberi da piantare, comprensivo di fornitura, posa in opera e manutenzione per 2 anni, al fine di provvedere direttamente alla piantumazione degli alberi nella stagione, nel luogo e nei modi più adatti; può inoltre, in relazione a particolari caratteristiche degli alberi da abbattere e/o piantare, assumere determinazioni diverse dalle presenti norme, sempre con l'obiettivo di preservare e/o potenziare le dotazioni di verde.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 44.3

Art. 50 Interventi sugli alberi

[...]

3. Abbattimento di alberi

L'abbattimento di alberi di alto fusto o la loro capitozzatura (effettuata su branche superiori a 50 cm di circonferenza nel punto del taglio) non connessi ad interventi edilizi, deve riguardare esemplari che determinano condizioni di pericolo (per motivi di stabilità, condizioni fitosanitarie, ecc) ed è soggetta ad autorizzazione con le seguenti modalità:

- per l'abbattimento di alberi ricadenti nelle zone tutelate dalla Parte III del DLgs 42/2004, deve essere richiesta l'Autorizzazione amministrativa di cui all'art. 9, fermo restando il rispetto delle norme in materia di tutela paesaggistica e la necessità di acquisire il parere degli Enti e uffici competenti;
- negli altri casi, la richiesta di abbattimento deve essere inoltrata al Servizio Giardini del Comune, che provvede direttamente ad autorizzare -eventualmente in sede di sopralluogo- prescrivendo le condizioni per la piantumazione di alberi compensativi.

Sono considerati abbattimenti anche i danneggiamenti che compromettono la vita di un albero.

Non sono considerati ai fini del presente articolo i tagli selettivi di vegetazione che non comportano alterazione permanente dello stato dei luoghi, autorizzati per finalità di sicurezza idraulica dalle autorità competenti.

Per ogni albero abbattuto -sia nell'ambito di pratiche edilizie, sia al di fuori di esse- ne devono essere piantati tre, anche in

aree diverse dalla proprietà privata, secondo le indicazioni del Servizio Giardini del Comune. I nuovi alberi devono essere piantati con dimensioni e caratteristiche tali da garantirne l'attecchimento.

Il Servizio Giardini del Comune può valutare l'opportunità di monetizzare il corrispondente valore degli alberi da piantare, comprensivo di fornitura, posa in opera e manutenzione per 2 anni, al fine di provvedere direttamente alla piantumazione degli alberi nella stagione, nel luogo e nei modi più adatti; può inoltre, in relazione a particolari caratteristiche degli alberi da abbattere e/o piantare, assumere determinazioni diverse dalle presenti norme, sempre con l'obiettivo di preservare e/o potenziare le dotazioni di verde.

Sintesi della proposta - 24 (P.5)

Argomento: MERE CORREZIONI

Cod. P

Riguarda APPENDICE

Osservazione in sintesi: si effettuano alcune correzioni di errori di battitura all'appendice dell'allegato P5 "Attività edilizia e procedimenti" con riferimento all'Allegato A.4 Allegato C (calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti) ed all'Allegato E (Convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata) .

Si modificano di conseguenza gli allegati A.4 Allegato C e A.8 Allegato E dell'Appendice.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Appendice - A.4 Allegato C

A 4. Allegato C (calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti)

[...]

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (C_c) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:

$C_c = A \times (S_c + S_t) \times (i) \times q$, dove:

q è definito: - per la residenza, in base al comma 2 dell'art. ~~24~~ del presente Allegato al RUE
- per le altre destinazioni, in base al comma 3 dell'art. ~~24~~ del presente Allegato al RUE

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Appendice- A.4 Allegato C

A 4. Allegato C (calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti)

[...]

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE (C_c) RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:

$C_c = A \times (S_c + S_t) \times (i) \times q$, dove:

q è definito: - per la residenza, in base al comma 2 dell'art. 20 del presente Allegato al RUE
- per le altre destinazioni, in base al comma 3 dell'art. 20 del presente Allegato al RUE

A 8. Allegato E (Convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata)

CONVEZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI AGLI articoli 31 e 32 della LR n.

Ai sensi degli artt. 31 e 32 della LR n., la presente convenzione-tipo può essere utilizzata, ai fini della riduzione del contributo di costruzione alla sola quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per il rilascio di Permessi di costruire di edilizia abitativa per interventi di nuova costruzione o recupero.

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 9 della L. 94/82 con i soggetti che costruiscono per realizzare la prima abitazione, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata con le modifiche e con le integrazioni specificate all'ALLEGATO E/1.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI
e.....

[...]

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue.

[...]

Art. 6
(Opere di urbanizzazione secondaria)

A titolo esemplificativo si riporta una possibile soluzione applicabile qualora non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali si rimanda ai punti 1.6.2, 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.r. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10/4/1998.

Il concessionario si impegna a:

- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art.4, L.R. 47/78 e s.m.) e quantificato in euro ai sensi della delibera C.r. n.1706/78 e s.m., nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, così come recepito nell'allegato al RUE "Attività edilizia e procedimenti"
- Il versamento è da effettuarsi in unica soluzione o in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito nell'allegato al RUE "Attività edilizia e procedimenti" in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale che stabilisce la normativa relativa agli oneri di urbanizzazione;
- cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (o a corrispondere la somma monetizzata nei limiti dell'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.), secondo le disposizioni della vigente pianificazione e sulla base di valori determinati con apposita delibera comunale.

A 8. Allegato E (Convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata)

CONVEZIONE TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI AGLI articoli 31 e 32 della LR n.

Ai sensi degli artt. 31 e 32 della LR n., la presente convenzione-tipo può essere utilizzata, ai fini della riduzione del contributo di costruzione alla sola quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per il rilascio di Permessi di costruire di edilizia abitativa per interventi di nuova costruzione o recupero.

Per le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 9 della L. 94/82 con i soggetti che costruiscono per realizzare la prima abitazione, la presente convenzione-tipo può essere utilizzata con le modifiche e con le integrazioni specificate all'ALLEGATO E/1.

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI
e.....

[...]

Tutto ciò **pre**presso le parti come sopra indicate convengono quanto segue.

[...]

Art. 6
(Opere di urbanizzazione secondaria)

A titolo esemplificativo si riporta una possibile soluzione applicabile qualora non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali si rimanda ai punti 1.6.2, 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.r. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10/4/1998.

Il concessionario si impegna a:

- versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (art.4, L.R. 47/78 e s.m.) e quantificato in euro ai sensi della delibera C.r. n.1706/78 e s.m., nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, così come recepito nell'allegato al RUE "Attività edilizia e procedimenti"
- Il versamento è da effettuarsi in unica soluzione o in forma dilazionata, con fideiussione a garanzia della parte non versata, secondo quanto stabilito nell'allegato al RUE "Attività edilizia e procedimenti" in attuazione dei punti 1.8.1 e 1.8.2 della citata delibera regionale che stabilisce la normativa relativa agli oneri di urbanizzazione;
- cedere gratuitamente le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria (o a corrispondere la somma monetizzata nei limiti dell'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.), secondo le disposizioni della vigente pianificazione e sulla base di valori determinati con con apposita delibera **dell'Amministrazione**.

Sintesi della proposta - 25 (P.5)

Argomento: DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - CONDIZIONI GENERALI

Cod. P/I

Riguarda art. 18

Osservazione in sintesi: si apportano precisazioni in ordine al recepimento di alcune novità normative introdotte dallo Sblocca Italia ed anche in relazione all'inserimento di un nuovo articolo della Tav. P5 relativo alla "Riduzione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione in centro urbano".

Occorre adeguare la formulazione dell'art. 18 in ragione dell'entrata in vigore del decreto Sblocca Italia che ha comportato la possibile onerosità delle Comunicazioni dell'Inizio dei Lavori.

Il medesimo decreto ha inoltre stabilito che i Comuni devono apportare riduzioni del contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Il Comune di Faenza ritiene di cogliere la suddetta disposizione di legge introducendo norme di grande apertura verso le finalità della densificazione mediante sostanziali riduzioni degli oneri che potranno essere aumentate mediante un incremento di prestazioni energetiche e di qualità ambientale sugli edifici.

In coerenza con la proposta n. 27 (P5) di cui alla presente sezione si inserisce pertanto anche all'art. 18 un nuovo capo relativo alla prestazione di fidejussioni bancarie in caso di accesso alle riduzioni del contributo di costruzione.

Si coglie anche l'occasione per modificare il comma 2 "Modalità di quantificazione del contributo", in quanto la regione attraverso la modulistica unificata ha specificato che gli oneri devono essere calcolati, in prima istanza, dall'interessato che presenta la domanda.

Si modifica l'art. 18 come di seguito riportato:

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - art. 18

Art. 18 Condizioni generali

1. Fatti salvi i casi di esonero di cui al ~~successivo~~ comma 4 e di riduzione di cui al comma 6 dell'art. 20, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del Permesso di Costruire o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2. Modalità di quantificazione del contributo

Il contributo di costruzione è quantificato:

- ~~dal SUE, per gli interventi da realizzare attraverso Permesso di Costruire;~~
- ~~dall'interessato, per gli interventi da realizzare con SCIA.~~

3. Modalità di corresponsione del contributo

3.1 La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune, per il suo intero ammontare, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA; in alternativa e solo per importi superiori a 20.000 (ventimila) Euro, a richiesta dell'interessato, tale quota del contributo può essere rateizzata con le seguenti modalità:

- 60% al ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA;
- 40% alla scadenza dei primi tre anni di validità del titolo edilizio o contestualmente alla fine lavori totale, quando sia dichiarata prima della scadenza triennale: in questo caso, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA, l'interessato deve presentare idonea fideiussione bancaria per l'importo pari alla rata del contributo maggiorato del 40% della rata stessa, al fine di tenere conto delle sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/2001 in caso di ~~eventuale~~ ritardato od omesso versamento.

Decorsi 240 giorni dalla scadenza di cui sopra, in caso di mancata corresponsione della seconda rata e delle ~~eventuali~~ sanzioni di legge nel caso di ritardato pagamento, il Comune incamererà la fideiussione.

3.2 La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta al Comune, per il suo intero ammontare, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA; in alternativa e solo per importi superiori a 10.000 (diecimila) Euro, a richiesta dell'interessato, tale quota del contributo può essere rateizzata con le seguenti modalità:

- 60% al ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA;
- 40% alla scadenza dei primi tre anni di validità del titolo edilizio o contestualmente alla fine lavori totale, quando sia dichiarata prima della scadenza triennale: in questo caso, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA, l'interessato deve presentare idonea fideiussione bancaria per l'importo pari alla rata del contributo maggiorato del 40% della rata stessa, al fine di tenere conto delle sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/2001 in caso di ~~eventuale~~ ritardato od omesso versamento.

Decorsi 240 giorni dalla scadenza di cui sopra, in caso di mancata corresponsione della seconda rata e delle ~~eventuali~~ sanzioni di legge nel caso di ritardato pagamento, il Comune incamererà la fideiussione.

4. Esonero dal contributo di costruzione

I casi di esonero dal contributo di costruzione sono definiti per legge.

Art. 18 Condizioni generali

1. Fatti salvi i casi di esonero di cui al comma 4 del presente articolo e comma 6.2 dell'art. 20 [Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione], nonché i casi di riduzione di cui al comma 6 e comma 7 dell'art. 19 [Quota di contributo commisurato al costo di costruzione], il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del Permesso di Costruire o per presentare la SCIA o la CIL, è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. **Modalità di quantificazione del contributo**
Il contributo di costruzione è quantificato dall'interessato all'atto della presentazione della pratica edilizia, potendo avvalersi della collaborazione del Responsabile del procedimento.
3. **Modalità di corresponsione del contributo**
 - 3.1 La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune, per il suo intero ammontare, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL; in alternativa e solo per importi superiori a 20.000 (ventimila) Euro, a richiesta dell'interessato, tale quota del contributo può essere rateizzata con le seguenti modalità:
 - 60% al ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL;
 - 40% alla scadenza dei primi tre anni di validità del titolo edilizio o contestualmente alla fine lavori totale, quando sia dichiarata prima della scadenza triennale: in questo caso, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL, l'interessato deve presentare idonea fideiussione bancaria per l'importo pari alla rata del contributo maggiorato del 40% della rata stessa, al fine di tenere conto delle sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/2001 in caso di ritardato od omesso versamento.
Decorsi 240 giorni dalla scadenza di cui sopra, in caso di mancata corresponsione della seconda rata e delle sanzioni di legge nel caso di ritardato pagamento, il Comune incamererà la fideiussione.
 - 3.2 La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta al Comune, per il suo intero ammontare, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL; in alternativa e solo per importi superiori a 10.000 (diecimila) Euro, a richiesta dell'interessato, tale quota del contributo può essere rateizzata con le seguenti modalità:
 - 60% al ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL;
 - 40% alla scadenza dei primi tre anni di validità del titolo edilizio o contestualmente alla fine lavori totale, quando sia dichiarata prima della scadenza triennale: in questo caso, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL, l'interessato deve presentare idonea fideiussione bancaria per l'importo pari alla rata del contributo maggiorato del 40% della rata stessa, al fine di tenere conto delle sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/2001 in caso di ritardato od omesso versamento.
Decorsi 240 giorni dalla scadenza di cui sopra, in caso di mancata corresponsione della seconda rata e delle sanzioni di legge nel caso di ritardato pagamento, il Comune incamererà la fideiussione.
 - 3.3 Nel caso di applicazione delle riduzioni del contributo di costruzione di cui all'art. 21 [Riduzione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione in centro urbano] l'importo corrispondente alla riduzione stessa, maggiorato del 40% al fine di tenere conto delle sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/2001 in caso di ritardato od omesso versamento, deve essere garantito da idonea fideiussione bancaria da presentarsi all'atto di ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA o della CIL.
4. **Esonero dal contributo di costruzione**
I casi di esonero dal contributo di costruzione sono definiti per legge.

Sintesi della proposta - 26 (P.5)

Argomento: QUOTA DI CONTRIBUTO COMMISURATO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Cod. P/I

Riguarda art. 19.7.2

Osservazione in sintesi: si apportano precisazioni integrando il riferimento alla LR 20/2000 specificando anche gli articoli interessati.

Si modifica l'art. 19.7.2 come di seguito riportato:

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - art. 19.7.2

Art. 19 Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

[...]

7. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione

7.1 Fatto salvo quanto previsto ai successivi punti 7.2 e 7.3, per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno in convenzione di realizzare le opere pubbliche di urbanizzazione primaria che costituiscono dotazione territoriale, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali di incidenza indicate in Appendice al punto A2.

7.2 Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria che costituiscono dotazione territoriale, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Le opere realizzate ai sensi dell'art. 26, comma 2, lettera d) [*Prestazioni minime nel centro urbano-Prestazione sicurezza-Parcheggio(o altri spazi) di uso pubblico*] delle NdA del RUE non sono suscettibili di scomputo, in quanto escluse dalla definizione di dotazione territoriale di cui ~~alla~~ LR 20/2000.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - art. 19.7.2

Art. 19 Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

[...]

7. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione

7.1 Fatto salvo quanto previsto ai successivi punti 7.2 e 7.3, per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento edilizio diretto per le quali esista l'impegno in convenzione di realizzare le opere pubbliche di urbanizzazione primaria che costituiscono dotazione territoriale, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali di incidenza indicate in Appendice al punto A2.

7.2 Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria che costituiscono dotazione territoriale, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Le opere realizzate ai sensi dell'art. 26, comma 2, lettera d) [*Prestazioni minime nel centro urbano-Prestazione sicurezza-Parcheggio(o altri spazi) di uso pubblico*] delle NdA del RUE non sono suscettibili di scomputo, in quanto escluse dalla definizione di dotazione territoriale di cui **agli artt. A-23 e A-24 della** LR 20/2000.

[...]

Sintesi della proposta - 27 (P.5)

Argomento:RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE **Cod. M**
Riguarda nuovo articolo

Osservazione in sintesi: si inserisce un nuovo articolo sulla riduzione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione in centro urbano.

Il decreto Sblocca Italia ha stabilito che i Comuni devono apportare riduzioni del contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Il Comune di Faenza ritiene di cogliere la suddetta disposizione di legge introducendo norme di grande apertura verso le finalità della densificazione mediante sostanziali riduzioni degli oneri che potranno essere aumentate mediante un incremento di prestazioni energetiche e di qualità ambientale sugli edifici.

Si introduce un nuovo articolo dal titolo "Riduzione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione in centro urbano", aggiornando di conseguenza come di seguito riportato:

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - art. 21

Art. 21 Riduzione del contributo di costruzione per interventi di ristrutturazione in centro urbano

1. Ambito di applicazione e casi di esclusione

In applicazione dell'art. 17 comma 4-bis del DPR 380/2001 e s.m.i., al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione in centro urbano si applica una riduzione del contributo di costruzione in centro urbano in base a quanto disposto ai successivi commi 2 e 3.

La riduzione non si applica ai seguenti casi:

- interventi interessati da varianti urbanistiche adottate dopo la data di approvazione del RUE;
- interventi edilizi in deroga;
- cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria, identificati nei seguenti casi, con riferimento agli usi di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso]:
 - art. 5 [Centro storico] e art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato] delle NdA: cambi d'uso verso funzioni di cui alle lettere b2 e b3 a partire da altre funzioni;
 - art. 8 [Ambito produttivo specializzato], art. 9 [Ambito produttivo misto], art. 10 [Ambito misto di riqualificazione] e art. 11 [Aree urbane a disciplina specifica] delle NdA: cambi d'uso verso funzioni di cui alle lettere b2, b3 ed E a partire da altre funzioni.

Nell'ambito di uno stesso intervento, sono escluse dalla riduzione del contributo unicamente le unità immobiliari oggetto dei suddetti cambi d'uso.

2. Riduzione minima base

Il contributo di costruzione è ridotto delle seguenti percentuali:

- centro storico: - 40%: tale percentuale comprende la riduzione di cui al comma 6.1 [Variazione dell'onere];
- nell'ambito del centro urbano descritto all'ultimo capoverso dell' art. 26.2.d [Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico]: - 30%;
- nella rimanente parte del centro urbano: - 25%.

3. Ulteriore riduzione del contributo a fronte di prestazioni aggiuntive relative a sicurezza, sostenibilità e identità

Obiettivo	Prestazione	Riduzione contributo (da aggiungersi alla riduzione minima base)
1. Migliorare le prestazioni energetiche in centro storico riducendo l'"Indice di prestazione energetica totale" negli interventi di ristrutturazione.	Per riduzioni di almeno il 10% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente.	- 20%
2. Migliorare le prestazioni energetiche riducendo l'"Indice di prestazione energetica totale" negli interventi di ristrutturazione.	Per riduzioni di almeno il 20% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente.	- 30%
3. Migliorare le prestazioni energetiche riducendo considerevolmente l'"Indice di prestazione energetica totale" negli interventi di ristrutturazione.	Per riduzioni di almeno il 30% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente.	- 50%
4. Non peggiorare la "Prestazione energetica", rispetto al consumo iniziale degli edifici, negli interventi di ristrutturazione con ampliamento.	<ul style="list-style-type: none">- Variazione della prestazione energetica = 0- Variazione della prestazione energetica = - 20%- Variazione della prestazione energetica = - 30 %	<ul style="list-style-type: none">- 10%- 20%- 30% Riduzione applicabile solo alla Sul ristrutturata, in alternativa ai punti 1, 2 e 3.
5. Favorire la riqualificazione delle facciate in centro storico nel caso di unità edilizie	Qualunque intervento di ristrutturazione nel centro urbano, compreso il centro storico, può fruire	- 60%

interferenti di cui all'art. 5.8 [<i>Centro storico - Aree del centro storico sottoposte a schede progetto</i>], lettere C e D delle NdA, al fine di elevare la qualità prospettica dei fronti stradali.	dell'agevolazione se viene riqualificata una superficie di facciata, anche a distanza, pari ad almeno il 30% della Sul ristrutturata.	
6. Favorire la sostituzione di manti di copertura in cemento amianto.	Qualunque intervento di ristrutturazione nel centro urbano, compreso il centro storico, può fruire dell'agevolazione se viene sostituita in centro urbano -anche a distanza- una superficie di cemento amianto pari ad almeno il 50% della Sul ristrutturata.	- 30%
7. Favorire la redazione in centro storico di "Valutazioni della sicurezza" ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, con riferimento agli Stati Limite Ultimi.	Qualunque intervento di ristrutturazione nel centro urbano, compreso il centro storico, può fruire dell'agevolazione se viene redatta una "Valutazione della sicurezza" ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni con riferimento agli Stati Limite Ultimi in centro storico per almeno una superficie pari a quella agevolata.	- 30%
8. Favorire l'installazione di opere d'arte contemporanea in centro urbano in coerenza con le finalità del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP).	Qualunque intervento di ristrutturazione nel centro urbano, compreso il centro storico, può fruire dell'agevolazione previa valutazione del Comitato Scientifico del MAP, tenendo conto anche del valore economico dell'installazione.	- 30%

4. Le riduzioni di cui al presente articolo, aggiunte alle eventuali riduzioni di cui all' art.19.6 [*Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione - Variazione dell'onere*], non possono superare complessivamente il 95% del contributo di costruzione.

Sintesi della proposta - 28 (P.5)

Argomento: RADDOPPIO TEMPI DI ISTRUTTORIA PER PROGETTI COMPLESSI

Cod. I

Riguarda art. 5

Osservazione in sintesi: adeguamento all'art. 18 comma 9 "Procedimento per il rilascio del permesso di costruire" della LR 15/2013.

In recepimento e coerenza con l'art. 18 comma 9 "Procedimento per il rilascio del permesso di costruire" della LR 15/2013, per le pratiche particolarmente complesse, ad uopo individuate in funzione della molteplicità degli enti interessati all'espressione di pareri e della necessità di formalizzare atti convenzionali da parte degli organi competenti, si introduce la possibilità di raddoppiare i tempi di istruttoria per il rilascio dei Permessi di Costruire.

Si modifica l'art. 5 come di seguito ed introducendo un nuovo comma.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - art. 5

Art. 5 Procedura del Permesso di Costruire

1. Richiesta

La richiesta per il rilascio del PdC è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata dalla documentazione essenziale e da ogni altro documento ~~definito per legge o dalle Disposizioni Tecniche Amministrative del SUE.~~

[...]

2. Istruttoria

Entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda o dalla data in cui la domanda stessa risulta integrata ai fini della completezza documentale, nei termini di cui al comma 1, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria provvedendo ai seguenti adempimenti:

- acquisisce i prescritti pareri o atti di assenso -comunque denominati- degli uffici comunali nonché degli altri Enti o Amministrazioni interessate, necessari al rilascio del provvedimento;
- acquisisce il parere della CQAP qualora l'intervento ricada nei casi di cui all'art. 14.2;
- formula la proposta di provvedimento.

Il richiedente il rilascio del PdC può chiedere motivatamente l'interruzione volontaria del procedimento, per un periodo massimo di 60 giorni: in tale caso l'interruzione ha effetto qualora entro 30 giorni non sia negata dallo SUE e i termini del procedimento ricominciano a decorrere dopo i 60 giorni, o prima su richiesta dell'interessato.

Art. 5 Procedura del Permesso di Costruire**1. Richiesta**

La richiesta per il rilascio del PdC è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata dalla documentazione essenziale e da ogni altro **necessario** documento.

[...]

2. Istruttoria

Entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda o dalla data in cui la domanda stessa risulta integrata ai fini della completezza documentale, nei termini di cui al comma 1, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria provvedendo ai seguenti adempimenti:

- acquisisce i prescritti pareri o atti di assenso -comunque denominati- degli uffici comunali nonché degli altri Enti o Amministrazioni interessate, necessari al rilascio del provvedimento;
- acquisisce il parere della CQAP qualora l'intervento ricada nei casi di cui all'art. 14.2;
- formula la proposta di provvedimento.

Il richiedente il rilascio del PdC può chiedere motivatamente l'interruzione volontaria del procedimento, per un periodo massimo di 60 giorni: in tale caso l'interruzione ha effetto qualora entro 30 giorni non sia negata dallo SUE e i termini del procedimento ricominciano a decorrere dopo i 60 giorni, o prima su richiesta dell'interessato.

3. Ai sensi del comma 9 dell'art. 18 della LR 15/2013, il termine per l'istruttoria di cui al comma 2 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi di seguito individuati:

- interventi soggetti a SIO di cui agli artt. 7 [Ambito residenziale misto consolidato] e 10 [Ambito misto di riqualificazione] delle NdA;
- interventi per i quali si preveda una convenzione per l'esecuzione di interventi pubblici e/o cessione di aree pubbliche.

Sintesi della proposta - 29 (P.5)

Argomento: ANNESSI DA GIARDINO

Cod. P

Riguarda art. 67.2.b

Osservazione in sintesi: viene apportata una precisazione al capo relativo agli annessi da giardino in territorio rurale

L'art. 67.2.b viene modificato specificando che nel territorio rurale può essere realizzato un annesso da giardino per ogni proprietà con destinazione abitativa.

Si modifica l'art. 67.2.b come di seguito.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - art. 67.2.b

Annessi da giardino

[...]

2. Caratteristiche

Gli annessi da giardino devono rispondere alle seguenti caratteristiche e condizioni:

- a) posizionamento nelle aree di pertinenza di edifici abitati, purché nelle vicinanze degli edifici stessi oppure posizionati con funzione espositiva nelle aree di pertinenza delle attività che li producono e/o commercializzano;
- b) un unico annesso da giardino per ogni area di pertinenza di proprietà esclusiva o comune: nel territorio rurale, per gli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola di cui all'art. 12, comma 5, delle NdA del RUE, dove le casette sono consentite unicamente nelle corti condominiali, può esserne realizzata una per ogni ~~unità immobiliare~~;

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - art. 67.2.b

Annessi da giardino

[...]

3. Caratteristiche

Gli annessi da giardino devono rispondere alle seguenti caratteristiche e condizioni:

- a) posizionamento nelle aree di pertinenza di edifici abitati, purché nelle vicinanze degli edifici stessi oppure posizionati con funzione espositiva nelle aree di pertinenza delle attività che li producono e/o commercializzano;
- b) un unico annesso da giardino per ogni area di pertinenza di proprietà esclusiva o comune: nel territorio rurale, per gli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola di cui all'art. 12, comma 5, delle NdA del RUE, dove le casette sono consentite unicamente nelle corti condominiali, può esserne realizzata una per ogni ~~proprietà con destinazione abitativa~~;

[...]

Sintesi della proposta - 30 (P.5)

Argomento:SIGLE E ABBREVIAZIONI

Cod. P

Osservazione in sintesi: si integrano le sigle e abbreviazioni in relazione alle modifiche complessivamente apportate.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Sigle e abbreviazioni

Sigle e abbreviazioni

CR	Consiglio Regionale
CQAP	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
DAL	Delibera dell'Assemblea Legislativa della regione Emilia-Romagna
DCR	Deliberazione di Consiglio Regionale
DGR	Deliberazione di Giunta Regionale
DI	Decreto Interministeriale
DL	Decreto Legge
D.L.	Direttore dei Lavori
D.Lgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
FER	Fonti Energetiche Rinnovabili
GR	Giunta Regionale
L	Legge
LR	Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia"
LR n./anno	Legge Regionale n./anno
NdA	Norme di Attuazione
PdC	Permesso di Costruire
PRG	Piano Regolatore Generale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
RUE	Regolamento Urbanistico Edilizio
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
SIO	Schema di Inquadramento Operativo
SUE	Sportello Unico dell'Edilizia
TU	Testo Unico
UT	Ufficio Tecnico

Sigle e abbreviazioni

CIL	Comunicazione di Inizio dei Lavori
CLE	Condizione Limite per l'Emergenza
CQAP	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
DAL	Delibera dell'Assemblea Legislativa della regione Emilia-Romagna
DCR	Deliberazione di Consiglio Regionale
DGR	Deliberazione di Giunta Regionale
DI	Decreto Interministeriale
DL	Decreto Legge
D.L.	Direttore dei Lavori
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
DTA	Disposizione Tecnico-Amministrativa
FER	Fonti Energetiche Rinnovabili
GR	Giunta Regionale
H max	Altezza massima dell'edificio
L	Legge
LR	Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia"
LR n./anno	Legge Regionale n./anno
MAP	Museo all'aperto della città di Faenza
NdA	Norme di Attuazione
PdC	Permesso di Costruire
POC	Piano Operativo Comunale
PRG	Piano Regolatore Generale
PSC	Piano Strutturale Comunale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
RUE	Regolamento Urbanistico Edilizio
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
Sf	Superficie fondiaria
SIO	Schema di Inquadramento Operativo
s.m.i.	successive modifiche ed integrazioni
Sq	Superficie coperta
Su	Superficie utile
SUE	Sportello Unico dell'Edilizia
Sul	Superficie utile lorda
TU	Testo Unico
UTC	Ufficio Tecnico Comunale

Sintesi della proposta - 31 (P.5)

Argomento: precisazioni

Riguarda gli artt. 8 e 36

Osservazione in sintesi: vengono apportate alcune correzioni e precisazioni agli artt. 8 e 36.

Cod. P

Si modificano gli artt. 8 e 36 come di seguito

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - art. 8

Art. 8 Interventi non soggetti a titolo abilitativo edilizio

1. Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo gli interventi di edilizia libera, gli interventi soggetti a comunicazione di cui all'art. 7 della LR e quelli di cui al successivo art. 9.
2. Sono inoltre esclusi da titolo abilitativo edilizio:
 - gli interventi soggetti a procedure abilitative speciali di cui all'art. 10 della LR;
 - gli interventi sui beni culturali in situazione di urgenza di cui all'art. 27 del DLgs 42/2004, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza, fermo restando che i necessari interventi definitivi devono essere oggetto di regolare ~~titolo abilitativo edilizio~~;
 - le opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile e urgente;
 - le opere oggetto di ordinanza in materia di interventi abusivi;
 - gli interventi eseguiti per l'eliminazione di opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;
 - i mutamenti di destinazione d'uso o di funzione temporanei (per esempio le attività espositive temporanee allestite in spazi industriali, temporary shop, ecc.), nei termini e con le modalità di cui all'art. 7, lettera f) della LR;
 - ogni altro caso previsto per legge o regolamento.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - art. 8

Art. 8 Interventi non soggetti a titolo abilitativo edilizio

1. Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo gli interventi di edilizia libera, gli interventi soggetti a comunicazione di cui all'art. 7 della LR e quelli di cui al successivo art. 9.
2. Sono inoltre esclusi da titolo abilitativo edilizio:
 - gli interventi soggetti a procedure abilitative speciali di cui all'art. 10 della LR;
 - gli interventi sui beni culturali in situazione di urgenza di cui all'art. 27 del DLgs 42/2004, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza, fermo restando che i necessari interventi definitivi devono essere oggetto di regolare ~~procedura edilizia~~;
 - le opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile e urgente;
 - le opere oggetto di ordinanza in materia di interventi abusivi;
 - gli interventi eseguiti per l'eliminazione di opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;
 - i mutamenti di destinazione d'uso o di funzione temporanei (per esempio le attività espositive temporanee allestite in spazi industriali, temporary shop, ecc.), nei termini e con le modalità di cui all'art. 7, lettera f) della LR;
 - ogni altro caso previsto per legge o regolamento.

Art. 36 Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti a energia solare

[...]

Fermo restando i limiti riscontrabili dalle suddette disposizioni, gli impianti ad energia solare sul terreno sono ammessi su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le seguenti zone o ambiti:

- i) nel centro storico (art. 5 delle NdA del RUE) e nelle Aree di rispetto delle mura storiche (art. 23, comma 3, delle NdA del RUE);
- j) nelle Aree di valore naturale e ambientale (art. ~~13~~ delle NdA del RUE);
- k) nelle zone destinate a ~~e~~dotazioni ecologiche e ambientali (art. 20 delle NdA del RUE)
- l) nelle Aree di tutela delle aste fluviali (art. 22, comma 3, delle NdA del RUE);
- m) nelle ~~visuali~~ visuali da conservare (art. 22, comma 6, delle NdA del RUE);
- n) nelle ~~fasce~~ fasce di rispetto stradale (art. 25, comma 2, delle NdA del RUE);
- o) nelle zone a bosco e nelle zone calanchive;
- p) nelle aree entro le visuali panoramiche di Oriolo dei Fichi e dell'Olmatello.

[...]

In particolare:

- nelle zone di ~~T~~tutela paesaggistica collinare (art. 22, comma 2, delle NdA del RUE), gli impianti devono essere di modesta altezza, nell'ordine di 1.5 m;
- nelle Aree di tutela dell'impianto storico rurale (art. 23, comma 4 delle NdA del RUE), l'assetto distributivo degli impianti non deve confliggere con la riconoscibile trama storica degli appezzamenti e con i singoli segni territoriali di valore storico (canali, fossi, elementi testimoniali puntuali);
- non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

Art. 36 Norme di compatibilità urbanistica per la realizzazione di impianti a energia solare

[...]

Fermo restando i limiti riscontrabili dalle suddette disposizioni, gli impianti ad energia solare sul terreno sono ammessi su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le seguenti zone o ambiti:

- q) nel centro storico (art. 5 delle NdA del RUE) e nelle Aree di rispetto delle mura storiche (art. 23, comma 3, delle NdA del RUE);
- r) nelle Aree di valore naturale e ambientale (art. ~~13~~ 14 delle NdA del RUE);
- s) nelle zone destinate a ~~D~~Dotazioni ecologiche e ambientali (art. 20 delle NdA del RUE)
- t) nelle Aree di tutela delle aste fluviali (art. 22, comma 3, delle NdA del RUE);
- u) nelle ~~V~~Visuali da conservare (art. 22, comma 6, delle NdA del RUE);
- v) nelle ~~F~~Fasce di rispetto stradali (art. 25, comma 2, delle NdA del RUE);
- w) nelle zone a bosco e nelle zone calanchive;
- x) nelle aree entro le visuali panoramiche di Oriolo dei Fichi e dell'Olmatello.

[...]

In particolare:

- nelle zone di ~~T~~Tutela paesaggistica collinare (art. 22, comma 2, delle NdA del RUE), gli impianti devono essere di modesta altezza, nell'ordine di 1.5 m;
- nelle Aree di tutela dell'impianto storico rurale (art. 23, comma 4 delle NdA del RUE), l'assetto distributivo degli impianti non deve confliggere con la riconoscibile trama storica degli appezzamenti e con i singoli segni territoriali di valore storico (canali, fossi, elementi testimoniali puntuali);
- non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

Sintesi della proposta - 32 (P.5)

Argomento: modifiche e integrazioni all'art. 75/13

Cod. M/I

Riguarda l'art. 75/13

Osservazione in sintesi: le tre principali tipologie insediative riconosciute negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale, vengono trattate all'art. 75/13 al posto che nell'elaborato Tav. P.2 "Norme".

Si modifica l'art. 75 del Titolo III "Specificazioni e prescrizioni particolari" inserendo un nuovo capo relativo alle "Tipologie insediative negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale".

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - art. 75/13

Art. 75/13 Tipologie insediative negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale (rif. art. 23.2 delle Nda)

Nei sub-ambiti di conservazione di cui all'art. 23.2 [*Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale*] delle Nda si riconoscono tre principali tipologie insediative, dove il RUE persegue l'obiettivo di elevare la riconoscibilità dei modelli di aggregazione degli edifici, attraverso le seguenti direttive progettuali valide per tutti gli interventi:

- Insedimenti compatti

Sono identificati da un'edificazione prevalentemente contigua in allineamento, tale da formare una quinta risultante dalla sequenza di più edifici.

Sul fronte strada la costruzione può arrivare fino all'altezza dell'edificio più alto adiacente, fino ad un massimo di tre piani abitabili.

- Insedimenti aperti ad alta densità

Sono identificati dagli edifici in linea o a blocco in schemi insediativi aperti.

Gli interventi edilizi mantengono gli allineamenti sullo spazio pubblico in rapporto alle edificazioni preesistenti.

- Insedimenti aperti a bassa densità

Sono identificati da tipologie residenziali a bassa densità con spazi a giardino pertinenziali.

Gli interventi devono mantenere le tipologie edilizie caratteristiche dell'ambito e gli allineamenti sul fronte strada in rapporto alle edificazioni preesistenti.

Sintesi della proposta - 33 (P.5)

Argomento: INTEGRAZIONE DELLA NORMA SUI "TOTEM" CON IL RICHIAMO A DIVIETI PREVISTI DALLE NdA Cod. I

Riguarda art. 67

Osservazione in sintesi: si integra l'art. 67 della Tav. P.5 richiamando i divieti di installazione degli impianti pubblicitari in alcune zone del territorio previsti dall'art. 32.4 delle NdA.

Si ritiene utile integrare l'art. 67 "Totem pubblicitari" della Tav. P.5 con il richiamo ai divieti di installazione degli impianti pubblicitari previsti dall'art. 32.4 delle NdA, al fine di raggruppare in un unico articolo tutte le disposizioni sull'argomento, facilitando così la lettura della norma. Si evidenzia che l'art. 32.4 delle NdA vieta l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, lungo le strade in alcune zone ambientalmente sensibili (viabilità storica, aree di valore naturale e ambientale, visuali panoramiche, ecc.).

Si provvede pertanto ad integrare l'art. 67 della Tav. P.5.

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - art. 67

Art. 64 Totem pubblicitari (rif. art. 32.4 delle NdA)

[...]

10. E' vietata, in tutto il territorio comunale, l'installazione di cartelli pubblicitari, permanenti o provvisori, lungo le strade, che non siano previsti dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari del Comune di Faenza: tale piano disciplina anche il posizionamento di cartelli pubblicitari in aree private e private di suo pubblico, destinate a parcheggio.

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - art. 67

Art. 64 Totem pubblicitari (rif. art. 32.4 delle NdA)

[...]

10. E' vietata, in tutto il territorio comunale, l'installazione di cartelli pubblicitari, permanenti o provvisori, lungo le strade, che non siano previsti dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari del Comune di Faenza: tale piano disciplina anche il posizionamento di cartelli pubblicitari in aree private e private di suo pubblico, destinate a parcheggio. **Sono inoltre da osservare i divieti di cui all'art. 32.4 [Norme finali e transitorie - Impianti pubblicitari] delle NdA.**

- - Precisazioni ed osservazioni inerenti l'elaborato Tav. P.6 - RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante) - -

Sintesi del punto - 01 (P.6)

Argomento: CORREZIONE ED IMPLEMENTAZIONE ALL'ELABORATO TAV. P.6

Cod. M

Riguarda, in generale, l'elaborato Tav. P.6 "RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)"

Osservazione in sintesi: l'elaborato Tav. P.6 viene aggiornato in coerenza al parere di controdeduzione all'osservazione n. 53 presentata dal Settore Lavori Pubblici (prot. 44960 del 26.09.2014).

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 53 presentata dal Settore Lavori Pubblici (prot. 44960 del 26.09.2014) l'elaborato Tav. P.6 "RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)" viene corretto e implementato.

Controdeduzione - 01 (P.6)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta, per la verifica degli aggiornamenti, si richiama nella sua completezza l'elaborato proposto per l'approvazione del RUE Tav. P.6 "RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)", che integra e approfondisce i contenuti della versione adottata.

- - - Precisazioni ed osservazioni inerenti l'elaborato Tav. C.1 - Relazione illustrativa - - -

Sintesi del punto - 01 (C.1)

Argomento: CORREZIONE ED IMPLEMENTAZIONE ALL'ELABORATO TAV. C.1

Cod. M

Riguarda, in generale, l'elaborato Tav. C.1 "Relazione illustrativa"

Osservazione in sintesi: l'elaborato Tav. C.1 viene aggiornato a seguito delle modifiche complessivamente apportate al disposto normativo del RUE in sede di controdeduzione.

In relazione al complesso delle modifiche normative apportate in sede di controdeduzione, l'elaborato Tav. C.1 "Relazione illustrativa" viene corretto e implementato.

Controdeduzione - 01 (C.1)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta, per la verifica degli aggiornamenti, si richiama nella sua completezza l'elaborato proposto per l'approvazione del RUE Tav. C.1 "Relazione illustrativa", che integra e approfondisce i contenuti della versione adottata.

Sintesi del punto - 01 (C.2)

Argomento: VERIFICA E AGGIORNAMENTO DELLE TAVOLE DEI VINCOLI E DELLA SCHEDA DEI VINCOLI **Cod. N**
Riguarda, in generale, la tavole dei vincoli e la scheda dei vincoli (Tav. C.2)

Osservazione in sintesi: le tavole dei vincoli e la scheda dei vincoli devono essere verificate ed eventualmente aggiornate in relazione all'atto di coordinamento Regionale n. 994/2014 e alle indicazioni ricevute dalle amministrazioni competenti e dagli enti gestori coinvolti nell'elaborazione.

Le "Tavole dei vincoli" e la "Scheda dei vincoli", elaborati C.2 conoscitivi per l'applicazione del RUE, vengono verificate ed aggiornate considerando anche il recente Atto di coordinamento della Regione Emilia-Romagna n. 994 del 07.07.2014: *"Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000). Modifiche dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (DAL 279/2010)"* e con le indicazioni ricevute dalle amministrazioni competenti e dagli enti gestori coinvolti nell'elaborazione.

Per la verifica degli aggiornamenti, quando non specificato in maniera puntuale nel presente elaborato, si richiama nella sua completezza l'elaborato proposto per l'approvazione del RUE "Tav. C.2 - Tavole dei vincoli e Scheda dei vincoli" che integra e approfondisce i contenuti della versione adottata.

Controdeduzione - 01 (C.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta, quando non specificato in maniera puntuale nel presente elaborato la Tavola dei vincoli e la Scheda dei vincoli possono essere eventualmente corrette per quel che riguarda aspetti formali e non di sostanza; gli aspetti più importanti sono invece trattati puntualmente nei punti seguenti oppure, in risposta alle singole istanze delle amministrazioni competenti e degli enti coinvolti nell'elaborazione, nelle rispettive controdeduzioni.

Sintesi del punto - 02 (C.2)

Argomento: AGGIORNAMENTO ELENCO ALBERI MONUMENTALI

Cod. M

Riguarda le tavole dei vincoli C.2_Tavola A.12, A.13, A.20 "Natura e paesaggio" e la relativa scheda dei vincoli

Osservazione in sintesi: le tavole dei vincoli riguardanti "Natura e paesaggio" vengono modificate recependo il Decreto del Presidente della Regione Emilia-Romagna che elimina tre alberi monumentali dall'elenco regionale; la relativa scheda dei vincoli riguardante gli "Alberi monumentali" viene aggiornata di conseguenza.

Le tavole dei vincoli "*Natura e paesaggio*" vengono corrette eliminando tre simbolismi di "alberi monumentali" a seguito dell'approvazione del Decreto n. 146/2014 del Presidente della Regione Emilia-Romagna che ne revoca il regime di particolare tutela; le tavole interessate dalla modifica sono le seguenti: "C.2_Tavola A.12", C.2_Tavola A.13" e "C.2_Tavola A.20".

La presente modifica comporta anche l'adeguamento dell'elaborato "C.2_Scheda dei vincoli" nella sua sezione relativa agli "Alberi monumentali".

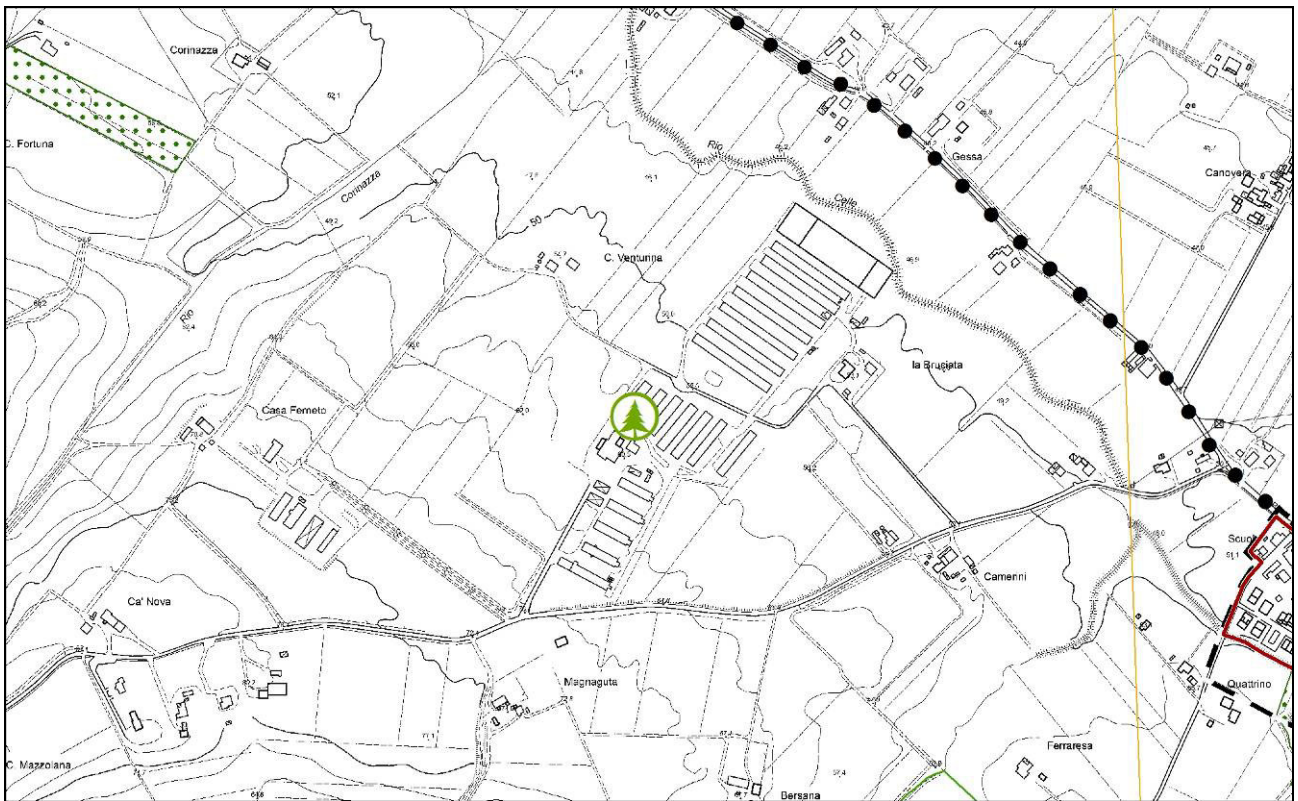
Di seguito si riporta la versione adottata e la proposta di controdeduzione dello stralcio delle Tavv. C.2_Tavola A.12, C.2_Tavola A.13" e "C.2_Tavola A.20 interessate dalla correzione derivante dall'aggiornamento dell'elenco degli alberi monumentali; nelle pagine seguenti si riporta inoltre la versione adottata e la proposta di controdeduzione della scheda di vincolo che riporta gli "Alberi monumentali".

Controdeduzione - 02 (C.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

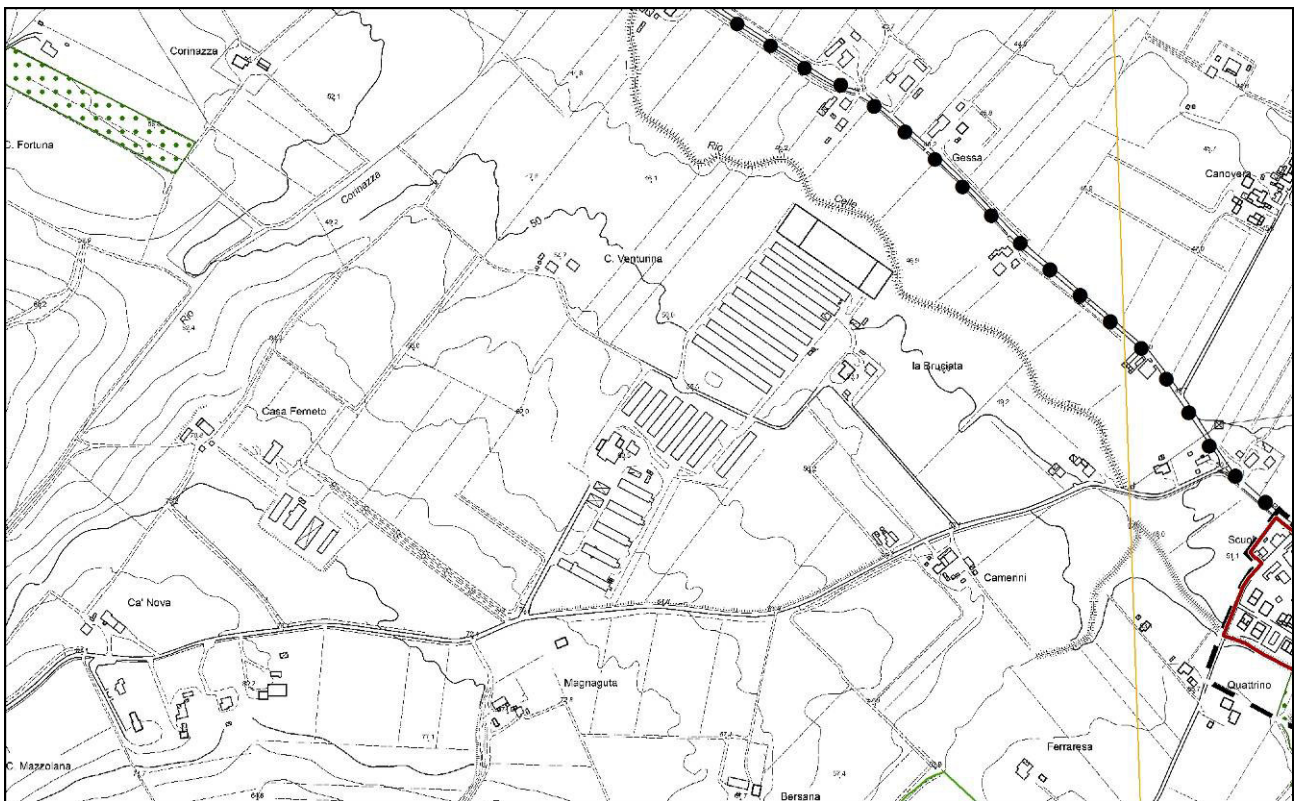
Stato adottato

Tav. C.2_A.12 "Tavole dei vincoli" - Natura e paesaggio



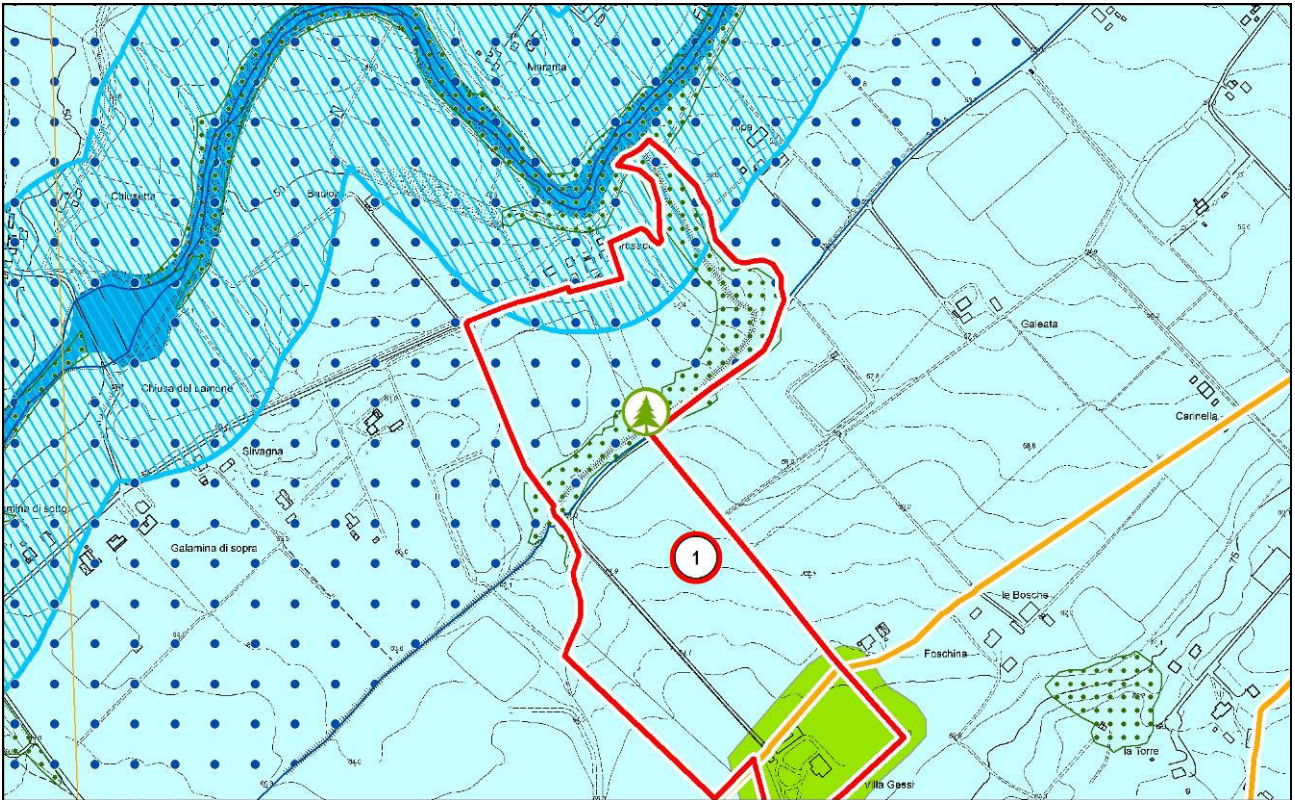
Stato controdedotto

Tav. C.2_A.12 "Tavole dei vincoli" - Natura e paesaggio



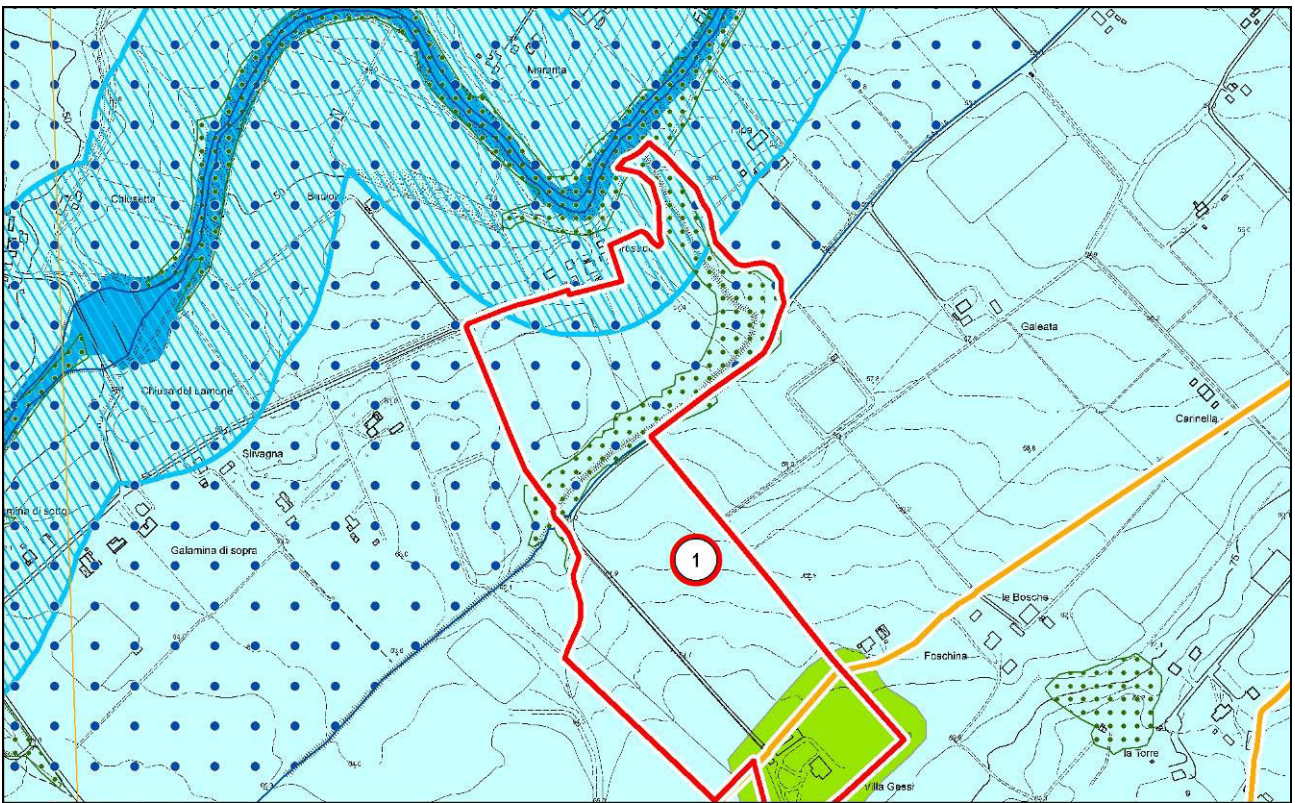
Stato adottato

Tav. C.2_A.13 "Tavole dei vincoli" - Natura e paesaggio



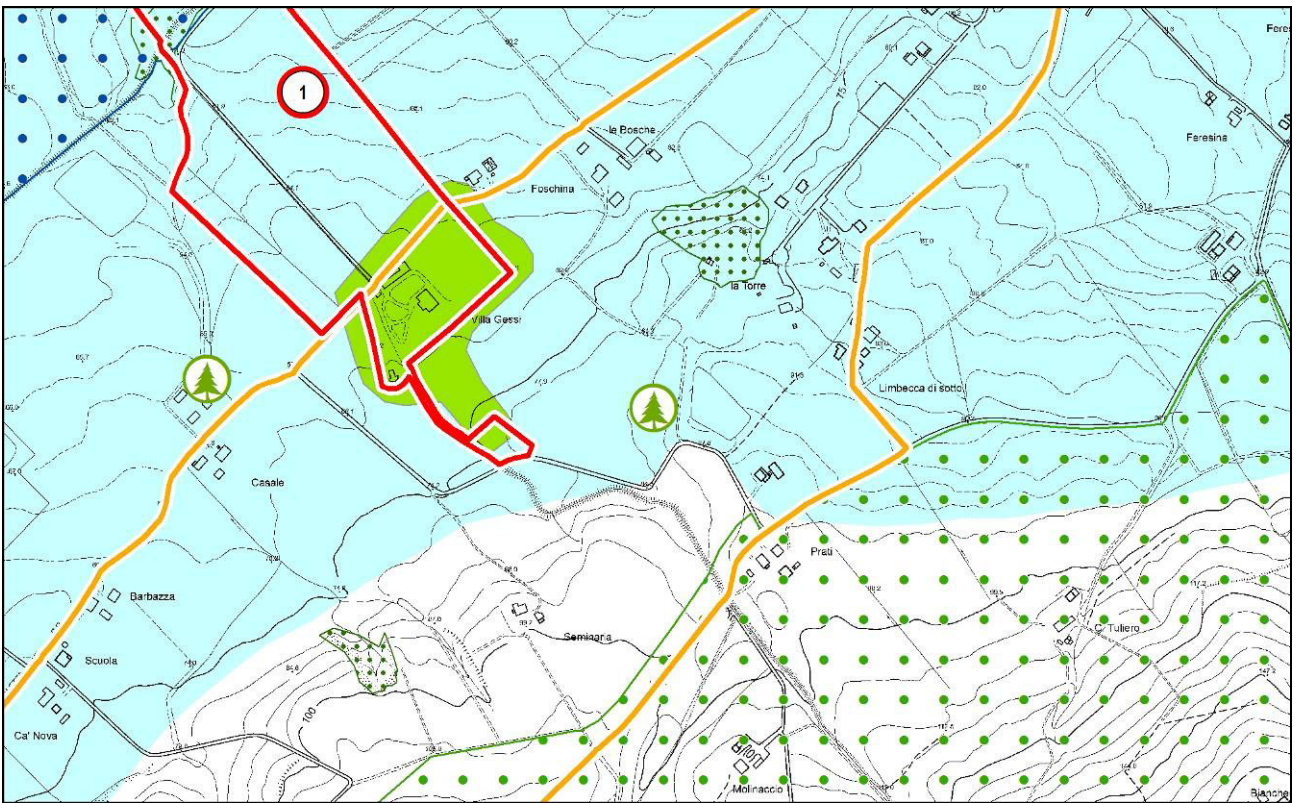
Stato controdedotto

Tav. C.2_A.13 "Tavole dei vincoli" - Natura e paesaggio



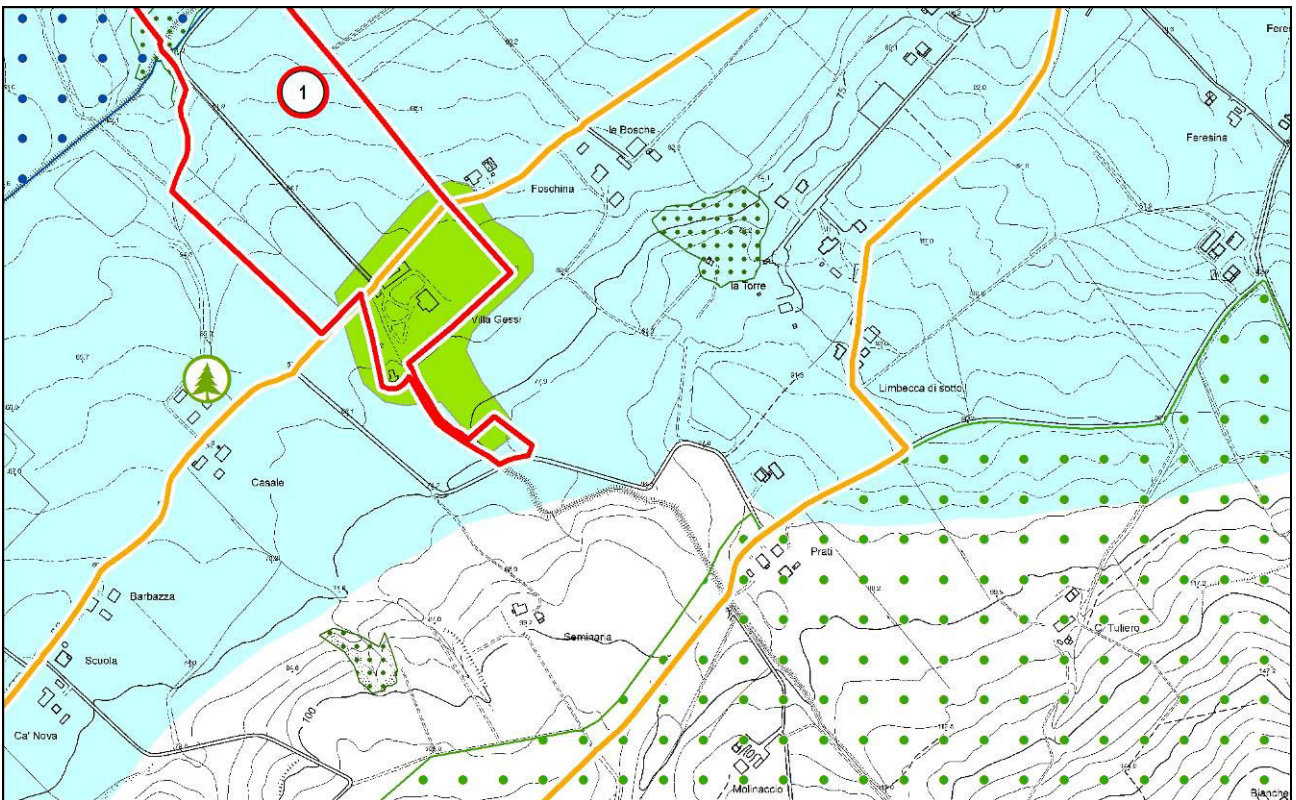
Stato adottato

Tav. C.2_A.20 "Tavole dei vincoli" - Natura e paesaggio



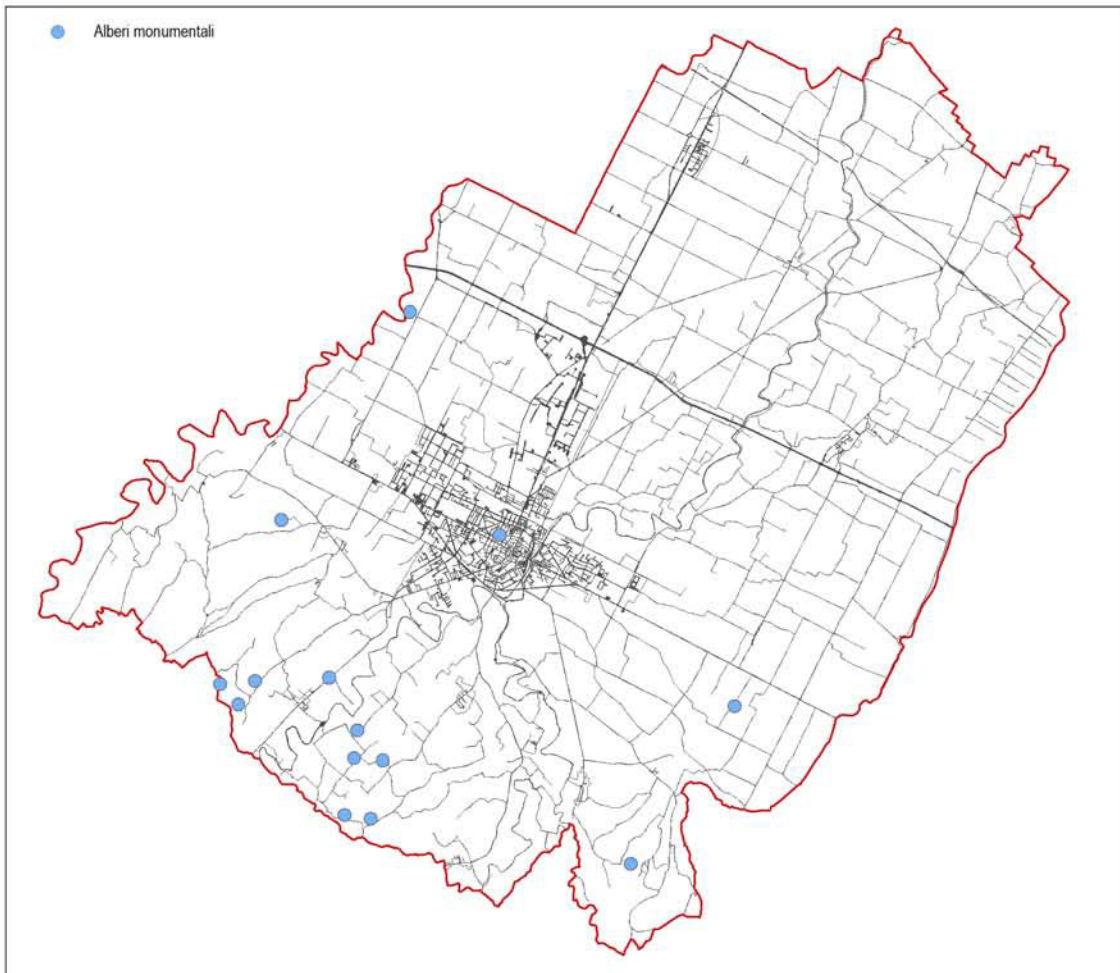
Stato controdedotto

Tav. C.2_A.20 "Tavole dei vincoli" - Natura e paesaggio



Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna

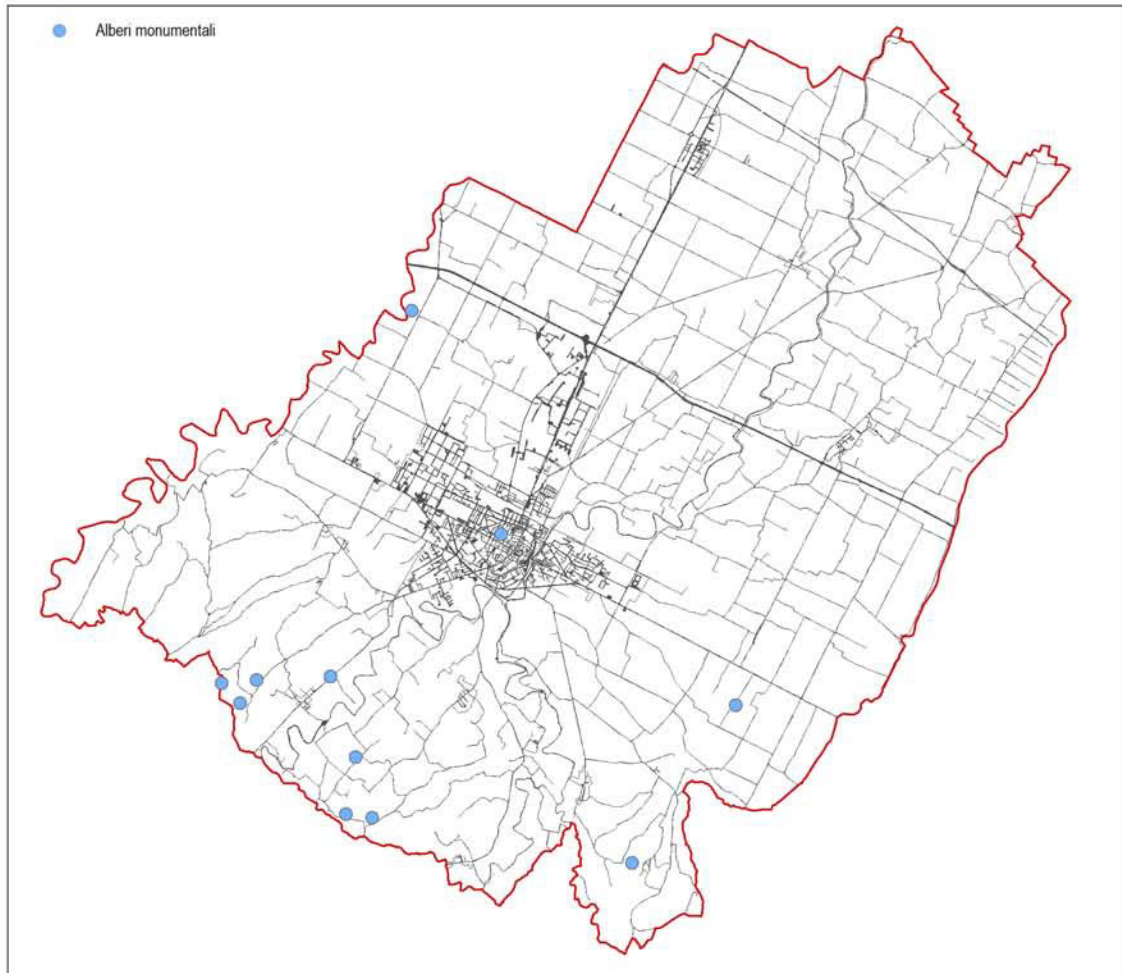
Natura e paesaggio

**Alberi monumentali**

Fonte del dato:	Regione Emilia Romagna
Scala di acquisizione del dato:	-
Data di aggiornamento:	Febbraio 2014
Norma di riferimento:	Regionale LR 02/1977
Note:	La disciplina di tutela discende dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale emanato per ciascun esemplare arboreo individuato.

Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna

Natura e paesaggio

**Alberi monumentali**

Fonte del dato:	Regione Emilia Romagna
Scala di acquisizione del dato:	-
Data di aggiornamento:	Agosto 2014
Norma di riferimento:	Regionale LR 02/1977
Note:	La disciplina di tutela discende dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale emanato per ciascun esemplare arboreo individuato.

Sintesi del punto - 03 (C.2)

Argomento: AGGIORNAMENTO DELL'INVENTARIO DEL DISSESTO

Cod. M

Riguarda la tavola dei vincoli C.2_Tavola C.20 "Sicurezza del territorio" e la relativa scheda dei vincoli

Osservazione in sintesi: le tavole dei vincoli riguardanti la "Sicurezza del territorio" vengono modificate recependo l'aggiornamento dell'inventario del dissesto messo a disposizione dal Servizio geologico e sismico della Regione Emilia-Romagna; la relativa scheda dei vincoli riguardante le "Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante" viene aggiornata di conseguenza.

Le tavole dei vincoli "Sicurezza del territorio" vengono modificate aggiornando le perimetrazioni delle "Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante". Il recepimento dell'inventario del dissesto, che è stato aggiornato al settembre 2014, modifica la tavola dei vincoli sicurezza del territorio "C.2_Tavola C.20" con l'inserimento di un "deposito di frana attiva" nella zona di via Tuliero.

La presente modifica comporta anche l'adeguamento dell'elaborato "C.2_Scheda dei vincoli" nella sua sezione relativa alle "Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante - Depositi di frane attive e depositi di frane quiescenti"

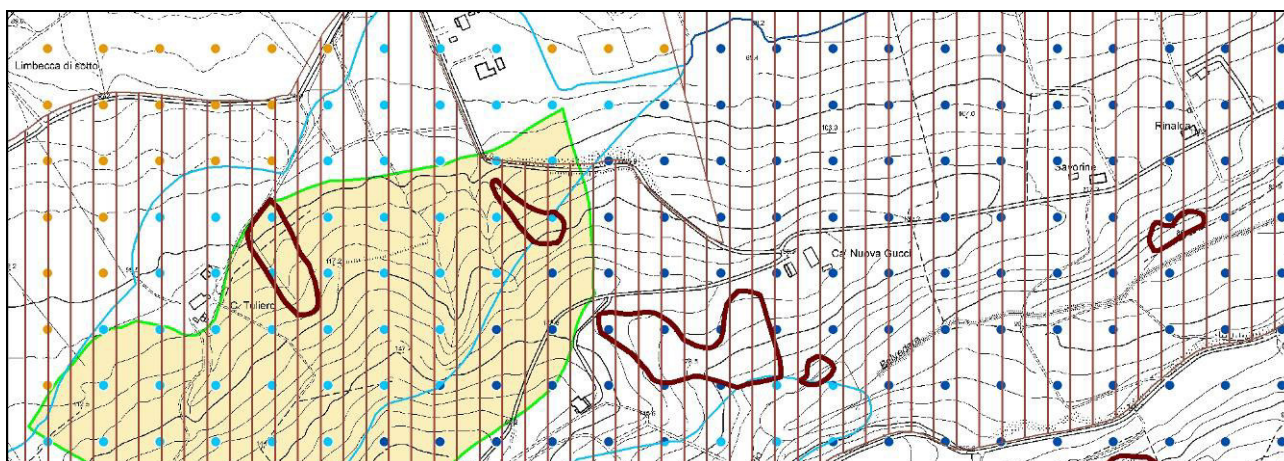
Di seguito si riporta la versione adottata e la proposta di controdeduzione dello stralcio della Tav. C.2_Tavola C.20 interessato dalla correzione derivante dall'aggiornamento in questione; nelle pagine seguenti si riporta inoltre la versione adottata e la proposta di controdeduzione della scheda di vincolo che riporta le "Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante".

Controdeduzione - 03 (C.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta così come di seguito riportato.

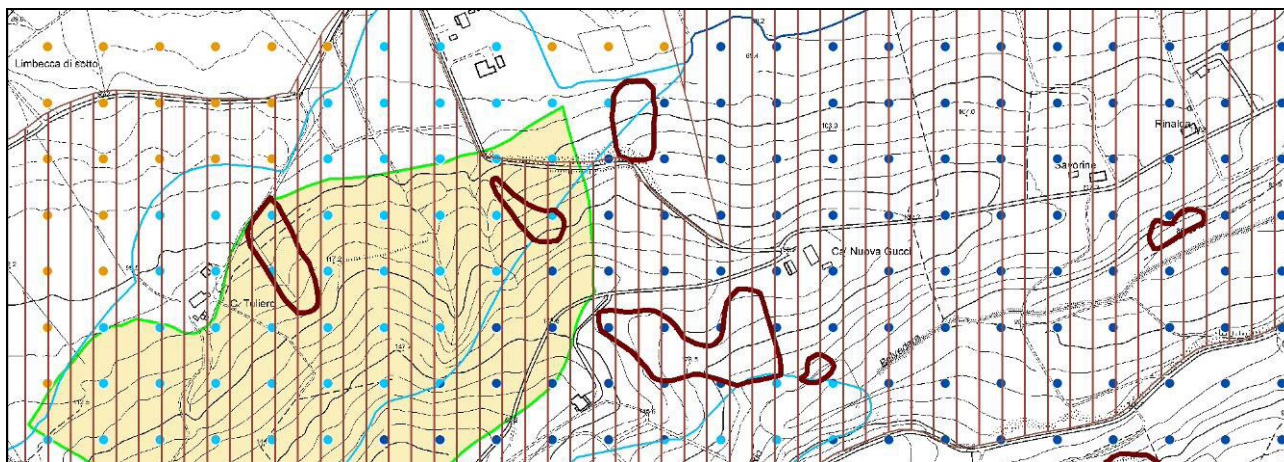
Stato adottato

Tav. C.2_Tavola C.20



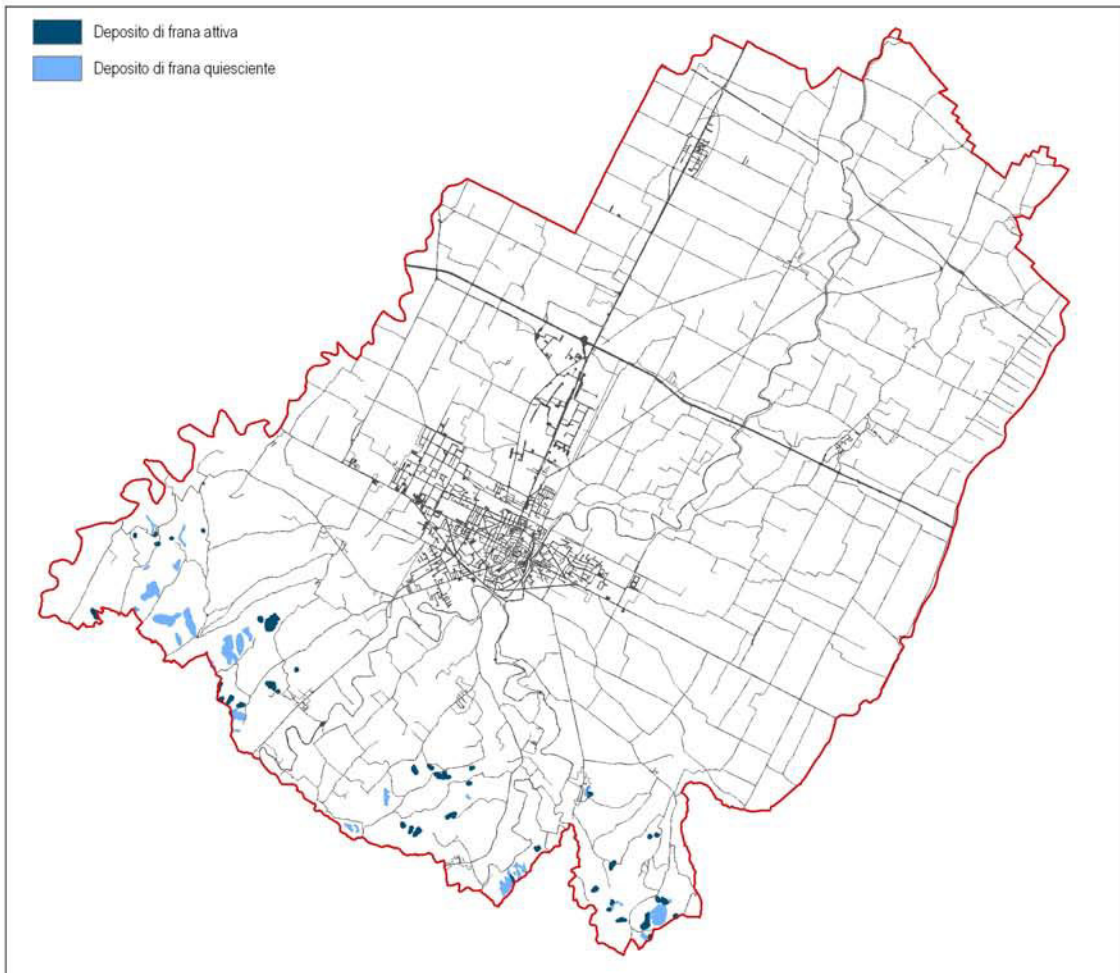
Stato controdedotto

Tav. C.2_Tavola C.20



Tutela Sovraordinata: PTCP Provincia di Ravenna

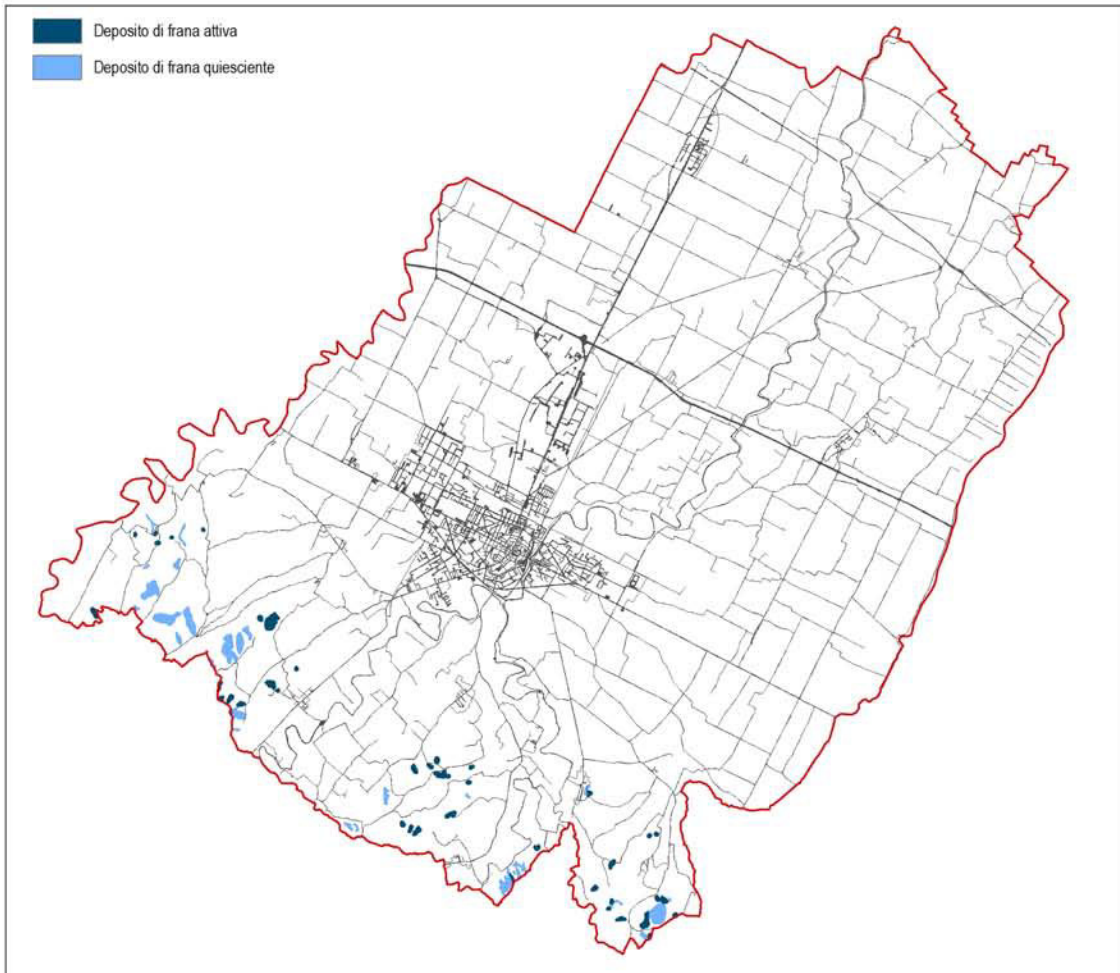
Sicurezza del territorio

**Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante**

Fonte del dato:	Provincia di Ravenna
Scala di acquisizione del dato:	1:10.000 (PSC)
Data di aggiornamento:	Marzo-2014
Norma di riferimento:	Provinciale Norme di attuazione PTCP art. 4.1
Note:	

Tutela Sovraordinata: PTCP Provincia di Ravenna

Sicurezza del territorio



Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante

Fonte del dato:	Provincia di Ravenna
Scala di acquisizione del dato:	1:10.000 (PSC)
Data di aggiornamento:	Settembre 2014
Norma di riferimento:	Provinciale Norme di attuazione PTCP art. 4.1
Note:	

Sintesi della proposta - 04 (C.2)

Argomento: RICHIAMO NORMATIVO NELLA LEGENDA DELLE TAVOLE DEI VINCOLI

Cod. I

Riguarda la legenda delle "Tavole dei vincoli"

Osservazione in sintesi: le legende delle Tavole dei vincoli vengono implementate inserendo un richiamo alle Schede dei vincoli che riportano i riferimenti normativi relativi ad ogni tematismo inserito nelle Tavole.

Per una maggior chiarezza di lettura, le legende delle 4 tipologie di Tavole dei vincoli (A_Natura e paesaggio, B_Storia e archeologia, C_Sicurezza del territorio, D_Impianti e infrastrutture) vengono integrate inserendo una postilla in cui si evidenzia che nell'elaborato "Tav. C.2 - Scheda dei vincoli" sono indicati i riferimenti normativi relativi ad ogni elemento di tutela riportato nelle tavole stesse.

Si integrano pertanto le legende dell'elaborato Tav. C.2 "Tavole dei vincoli" come di seguito riportato.

Stato controdedotto

Legende Tavole dei vincoli Tav. C.2

A_Natura e paesaggio - B_Storia e archeologia - C_Sicurezza del territorio - D_Impianti e infrastrutture

N.B. Nella Tav. C.2 "Scheda dei vincoli" sono indicati i riferimenti normativi relativi ad ogni elemento di tutela riportato nella presente tavola grafica

Sintesi della proposta - 05 (C.2)

Argomento: CORREZIONE REFUSO IN INDICE SCHEDA DEI VINCOLI NATURE E PAESAGGIO

Cod. E

Riguarda la premessa del capitolo relativo ai vincoli "Natura e paesaggio" dell'elaborato Tav. C.2 "Scheda dei vincoli"

Osservazione in sintesi: si corregge un refuso nella premessa al capitolo relativo alle tematiche di Natura e paesaggio della Scheda dei vincoli.

Si corregge un refuso rendendo coerente la premessa del capitolo relativo alle tematiche di Natura e paesaggio con l'indice e con i tematismi inseriti nel capitolo stesso.

Si integra l'elaborato Tav. C.2 "Schede dei vincoli" come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. C.2 "Schede dei vincoli"

Schede dei vincoli: natura e paesaggio

Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)

Aree forestali

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Tutela sovraordinata: Regione Emilia Romagna

Sistema Collinare

Crinali

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

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Zone di tutela naturalistica - di conservazione

Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza

Calanchi

Tutela comunale

Tutela paesaggistica collinare

Aree di tutela delle aste fluviali

Punti panoramici

Visuali da conservare

Singolarità geologiche

Stato controdedotto

Tav. C.2 "Schede dei vincoli"

Schede dei vincoli: natura e paesaggio

Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)

Aree forestali

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Tutela sovraordinata: Regione Emilia Romagna

Alberi monumentali

Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna

Sistema Collinare

Crinali

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

Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Zone di tutela naturalistica - di conservazione

Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza

Calanchi

Tutela comunale

Tutela paesaggistica collinare

Aree di tutela delle aste fluviali

Punti panoramici

Visuali da conservare

Singolarità geologiche

Sintesi della proposta - 06 (C.2)

Argomento: CORREZIONE REFUSO IN DENOMINAZIONE CONSORZIO DI BONIFICA

Cod. E

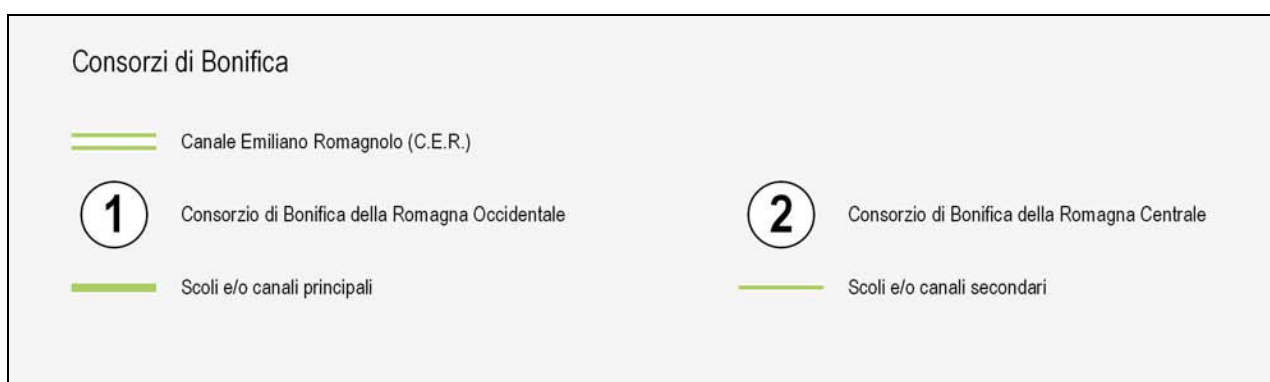
Riguarda l'elaborato Tav. C.2 "Tavola dei vincoli" e la relativa "Scheda dei vincoli"

Osservazione in sintesi: si modifica la denominazione riportata riguardante il "Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale" con "Consorzio di Bonifica della Romagna".

A seguito della L.R. 5/2009 "Ridelimitazione dei comprensori di bonifica e riordino dei consorzi" il Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale è stato unificato al Consorzio di Bonifica del Savio e Rubicone e al Consorzio di Bonifica della Provincia di Rimini; il nuovo Consorzio, succeduto a titolo universale ai preesistenti, ha preso il nome di "Consorzio di Bonifica della Romagna". Si correggono pertanto, come di seguito riportato, la legenda dell'elaborato Tav. C.2_Tavole C "Tavole dei vincoli - Sicurezza del territorio" e la relativa "Scheda dei vincoli" riguardante i Consorzi di Bonifica sostituendo la dicitura "Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale" con "Consorzio di Bonifica della Romagna".

Stato adottato

Stralcio legenda Tav. C.2_Tavole C "Tavole dei vincoli - Sicurezza del territorio"



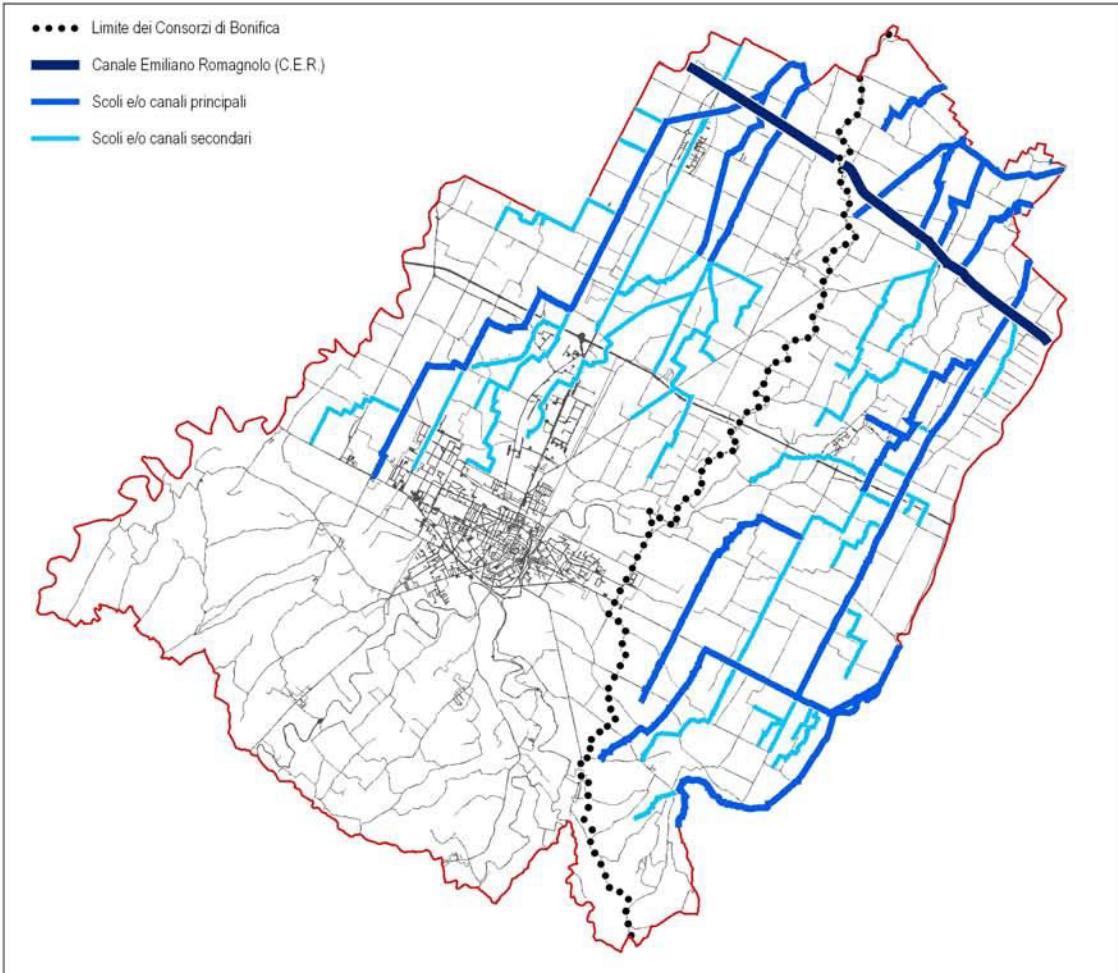
Stato controdedotto

Stralcio legenda Tav. C.2_Tavole C "Tavole dei vincoli - Sicurezza del territorio"



Consorzi di Bonifica

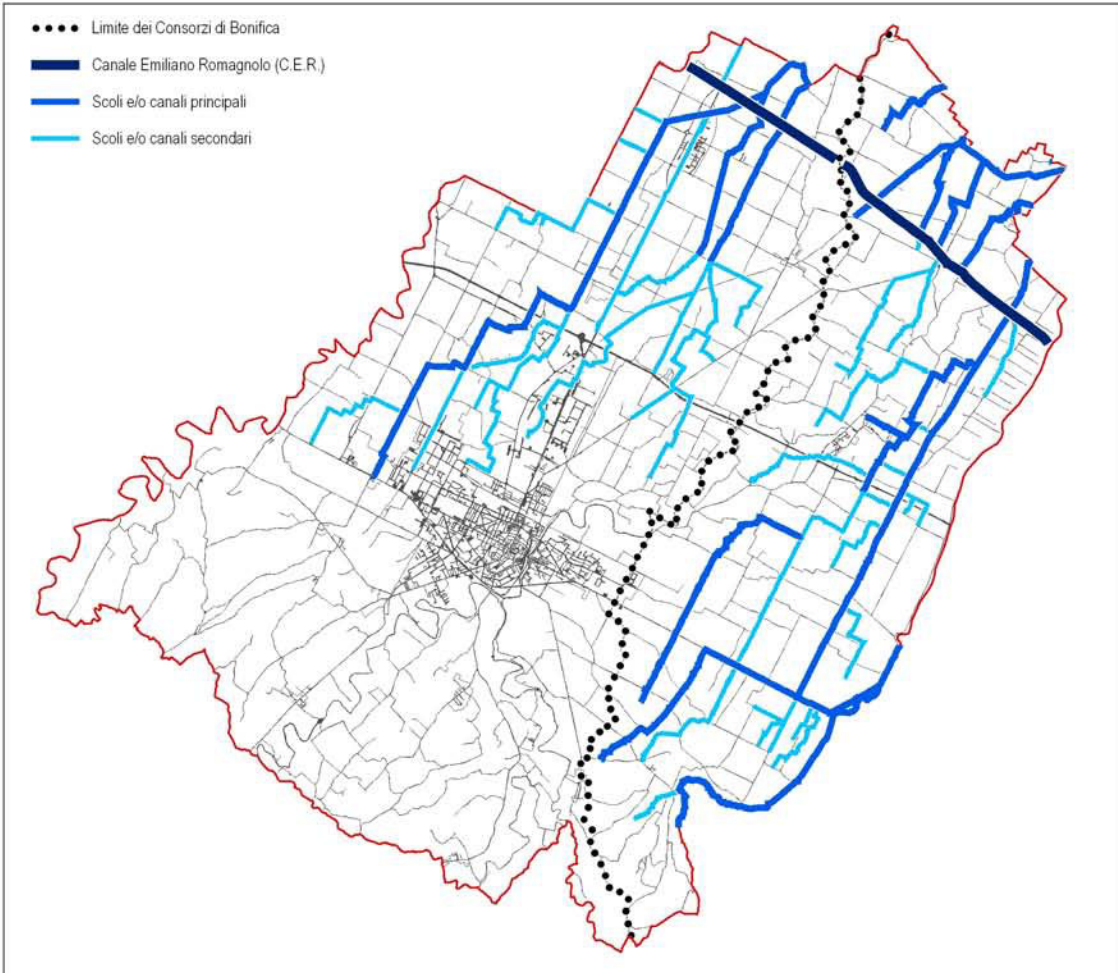
Sicurezza del territorio



Scoli e/o canali

Fonte del dato:	Consorzio di Bonifica di II grado per il Canale Emiliano Romagnolo (Canale Giandotti) Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale
Scala di acquisizione del dato:	-
Data di aggiornamento:	Marzo 2014
Norma di riferimento:	Nazionale RD 368/1904; RD 523/1904; RD 8288/1939 Regionale Regolamento Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale approvato con Delibera Consiglio di Amministrazione n. 11/1996 Regolamento Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale approvato con Delibera Consiglio di Amministrazione n. 40/2000
Note:	Il RD 523/1904 (Capo VII "Polizia delle acque pubbliche") si applica, oltre ai canali e agli scoli indicati nella Tavola di RUE C.2 "Tavole dei vincoli: sicurezza del territorio", a tutti gli alvei e canali pubblici.

Consorzi di Bonifica Sicurezza del territorio



Scoli e/o canali

Fonte del dato:	Consorzio di Bonifica di II grado per il Canale Emiliano Romagnolo (Canale Giandotti) Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale Consorzio di Bonifica della Romagna
Scala di acquisizione del dato:	-
Data di aggiornamento:	Gennaio 2015
Norma di riferimento:	Nazionale RD 368/1904; RD 523/1904; RD 8288/1939 Regionale Regolamento Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale approvato con Delibera Consiglio di Amministrazione n. 11/1996 Regolamento Consorzio di Bonifica della Romagna approvato con Delibera Consiglio di Amministrazione n. 40/2000
Note:	Il RD 523/1904 (Capo VII "Polizia delle acque pubbliche") si applica, oltre ai canali e agli scoli indicati nella Tavola di RUE C.2 "Tavole dei vincoli: sicurezza del territorio", a tutti gli alvei e canali pubblici.

Sintesi della proposta - 07 (C.2)

Argomento: INTEGRAZIONE SCHEDA DEI VINCOLI "SCOLI E/O CANALI" A SEGUITO DELL'ADOZIONE DI UN
REGOLAMENTO DEL CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA **Cod. I**

Riguarda l'elaborato Tav. C.2 "Scheda dei vincoli"

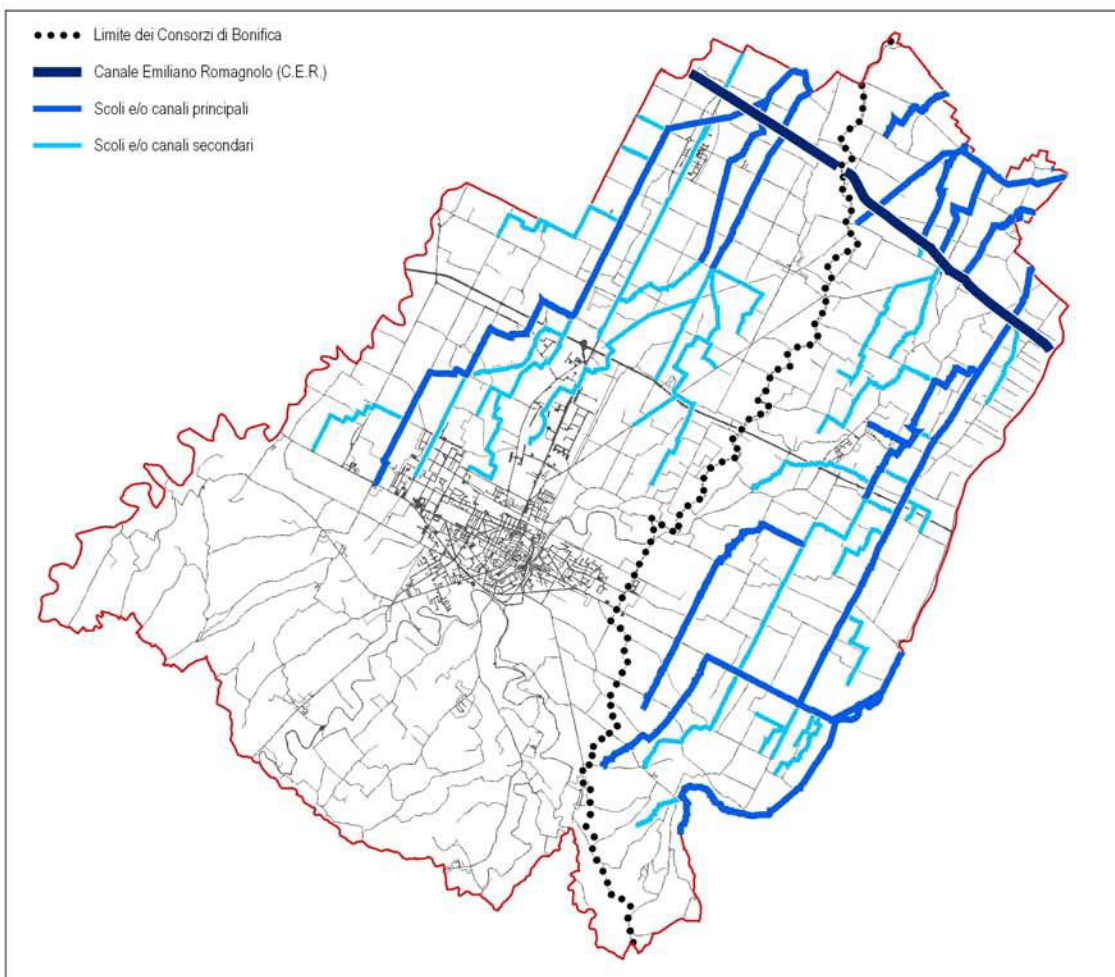
Osservazione in sintesi: si inserisce una nota nella "Scheda dei vincoli" riguardante "Canali e/o scoli".

Si integra la "Scheda dei vincoli" nella parte riguardante "Sicurezza del territorio - Canali e/o scoli" inserendo una nota informativa riguardante l'adozione, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 47/2014/CO del 02.12.2014, del "*Regolamento di Polizia Idraulica per la conservazione e la vigilanza delle opere pubbliche di bonifica e irrigazione*" da parte del Consorzio di Bonifica della Romagna.

Si integra l'elaborato Tav. C.2 "Schede dei vincoli" come di seguito riportato.

Consorzi di Bonifica

Sicurezza del territorio

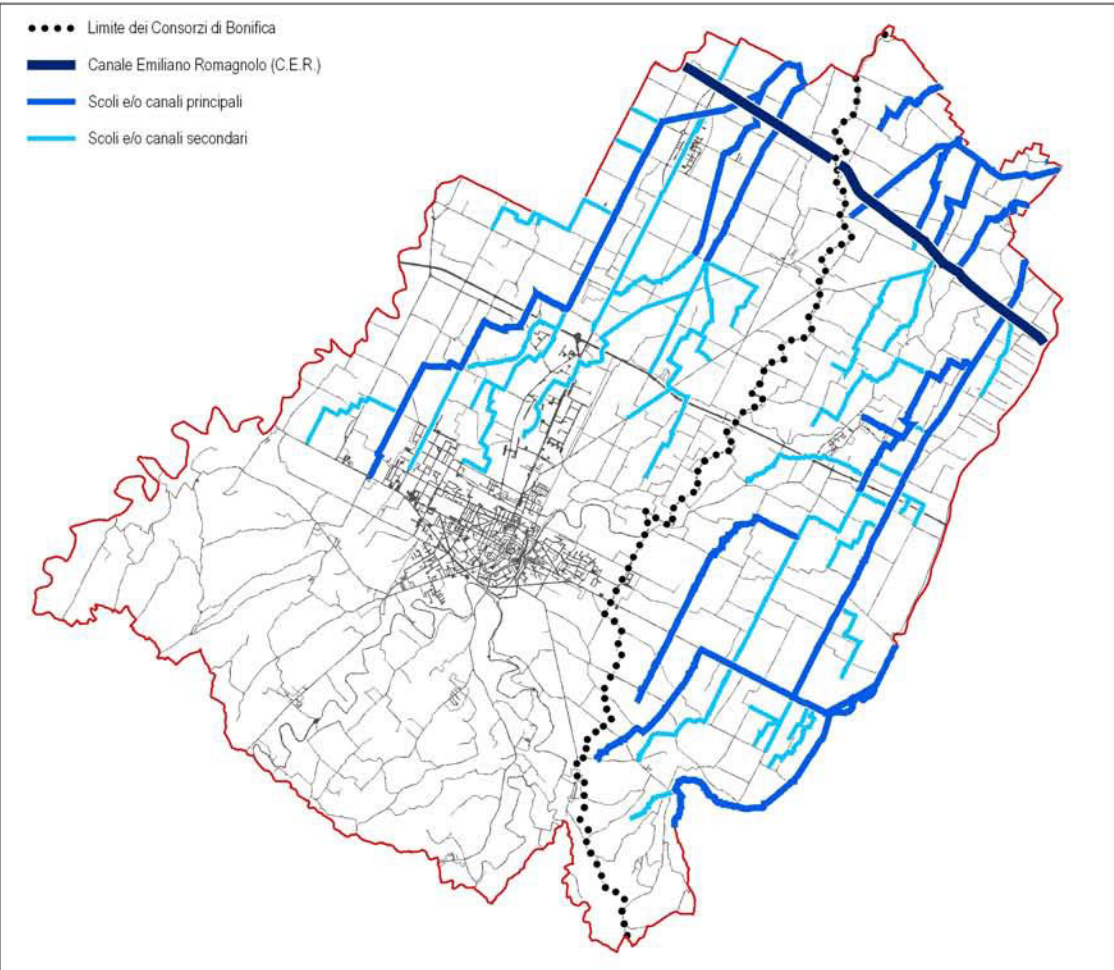


Scoli e/o canali

Fonte del dato:	Consorzio di Bonifica di II grado per il Canale Emiliano Romagnolo (Canale Giandotti) Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale
Scala di acquisizione del dato:	-
Data di aggiornamento:	Marzo 2014
Norma di riferimento:	Nazionale RD 368/1904; RD 523/1904; RD 8288/1939 Regionale Regolamento Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale approvato con Delibera Consiglio di Amministrazione n. 11/1996 Regolamento Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale approvato con Delibera Consiglio di Amministrazione n. 40/2000
Note:	Il RD 523/1904 (Capo VII "Polizia delle acque pubbliche") si applica, oltre ai canali e agli scoli indicati nella Tavola di RUE C.2 "Tavole dei vincoli: sicurezza del territorio", a tutti gli alvei e canali pubblici.

Consorzi di Bonifica

Sicurezza del territorio



Scoli e/o canali

Fonte del dato:	Consorzio di Bonifica di II grado per il Canale Emiliano Romagnolo (Canale Giandotti) Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale
Scala di acquisizione del dato:	-
Data di aggiornamento:	Gennaio 2015
Norma di riferimento:	Nazionale RD 368/1904; RD 523/1904; RD 8288/1939 Regionale Regolamento Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale approvato con Delibera Consiglio di Amministrazione n. 11/1996 Regolamento Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale approvato con Delibera Consiglio di Amministrazione n. 40/2000
Note:	Il RD 523/1904 (Capo VII "Polizia delle acque pubbliche") si applica, oltre ai canali e agli scoli indicati nella Tavola di RUE C.2 "Tavole dei vincoli: sicurezza del territorio", a tutti gli alvei e canali pubblici. N.B. Con Delibera Consiglio di Amministrazione n. 47/2014/CO del 02/12/2014 il Consorzio di Bonifica della Romagna ha adottato il "Regolamento di Polizia Idraulica per la conservazione e la vigilanza delle opere pubbliche di bonifica e irrigazione" che una volta in vigore sostituirà il Regolamento approvato con Delibera di Consiglio di Amministrazione n. 40/2000 di cui sopra.

Sintesi della proposta - 08 (C.2)

Argomento: PRECISAZIONE NELLA SCHEDA DEI VINCOLI "STRADE"

Cod. P

Riguarda l'elaborato Tav. C.2 "Scheda dei vincoli"

Osservazione in sintesi: si inserisce una nota nella legenda "Scheda dei vincoli" riguardante le "Strade".

Si integra la legenda della "Scheda dei vincoli" nella parte riguardante "Impianti e infrastrutture - Strade" inserendo una precisazione riguardante le fasce di rispetto rappresentate in tavola: le fasce rappresentate sono infatti unicamente quelle più ampie rispetto al Codice della Strada. Si conferma che quando non rappresentate le fasce di rispetto discendono direttamente dal Codice della Strada.

La presente modifica integra l'elaborato Tav. C.2 "Schede dei vincoli" e, di conseguenza, la legenda dell'elaborato C.2 "Tavole dei vincoli: impianti e infrastrutture" come di seguito riportato.




Strade

-  Delimitazione del centro abitato
-  Trittico di località
-  Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto





_Fasce di rispetto stradali

-  Fascia di rispetto 80 m
-  Fascia di rispetto 40 m
-  Fascia di rispetto 30 m
-  Fascia di rispetto 20 m

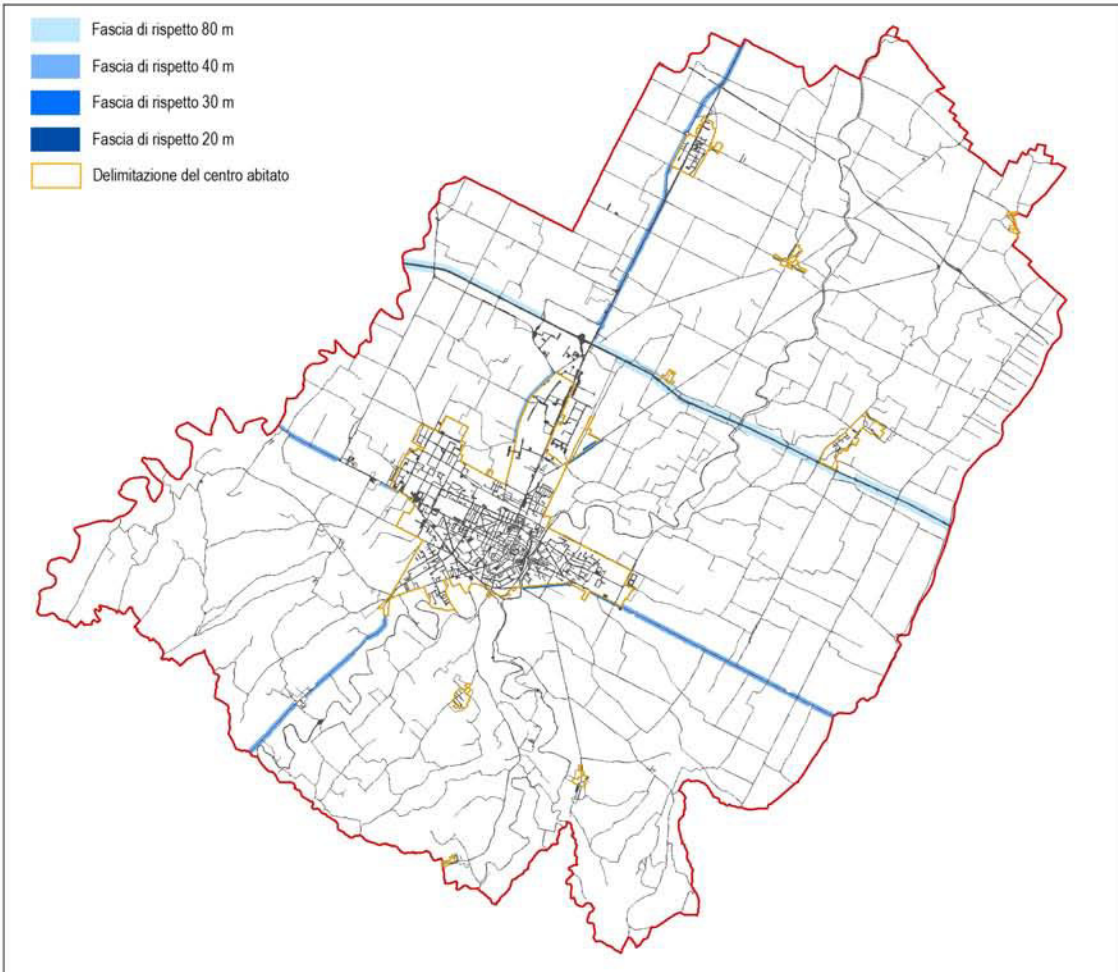
Strade

-  Delimitazione del centro abitato
-  Trittico di località
-  Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto

_Fasce di rispetto stradali (solo nel caso in cui la fascia sia più ampia rispetto al Codice della Strada)

-  Fascia di rispetto 80 m
-  Fascia di rispetto 40 m
-  Fascia di rispetto 30 m
-  Fascia di rispetto 20 m

Strade Impianti e infrastrutture

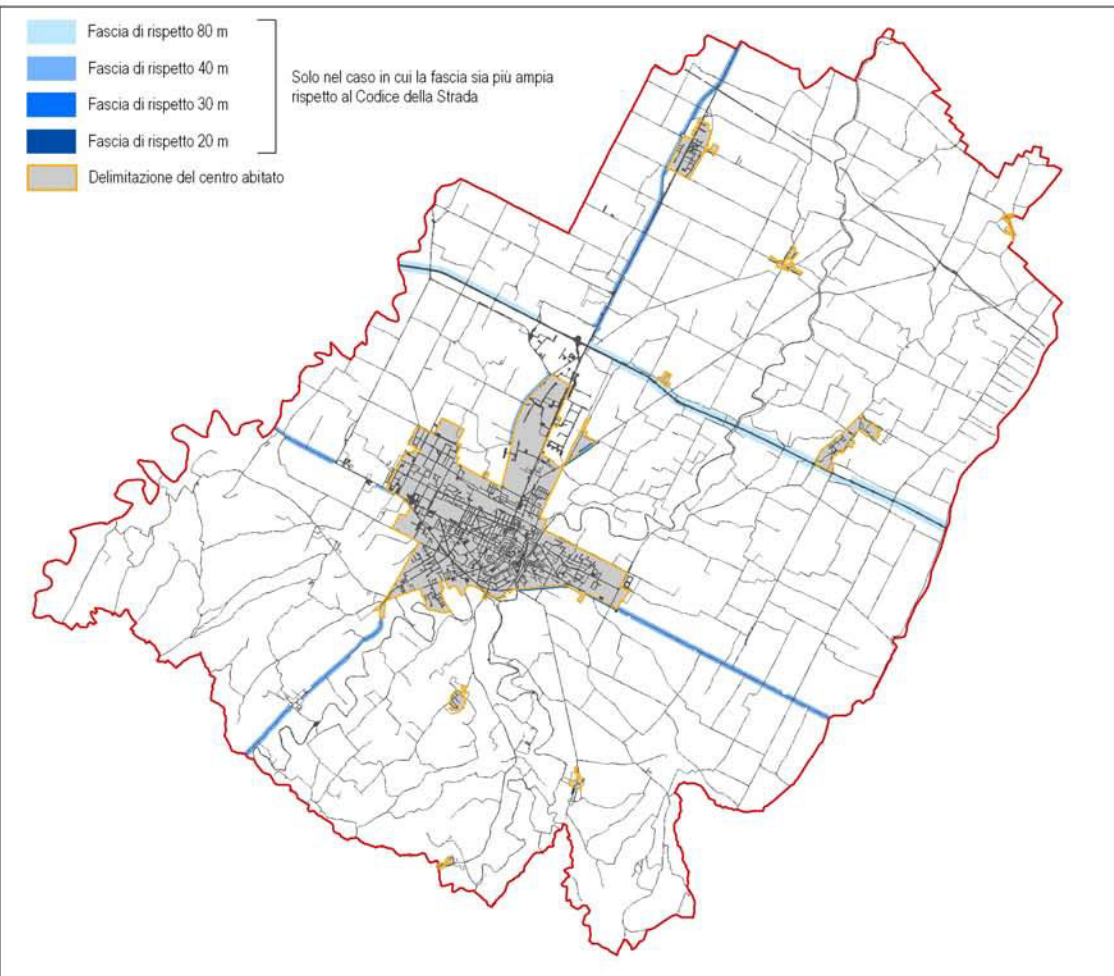


Fasce di rispetto stradali

Fonte del dato:	Comune di Faenza
Scala di acquisizione del dato:	1:10.000 (RUE)
Data di aggiornamento:	Febbraio 2014
Norma di riferimento:	<p>Nazionale DLgs 285/1992 artt. 2, 3 e 16; DPR 495/1992 artt. 26, 27 e 28</p> <p>Provinciale Norme di Attuazione PTCP artt. 11.4, 11.5 e 11.6</p> <p>Regionale PRIT (Piano Regionale Integrato dei Trasporti) 98-2010, approvato con DAL 1322/1999.</p> <p>Comunale Norme di Attuazione PSC art. 13.2 e Norme di Attuazione RUE art. 25.2</p>
Note:	<p>Nella Tavola C.2 di RUE "Tavole dei vincoli: impianti e infrastrutture", sono rappresentate fasce di rispetto più ampie di quelle previste dalla normativa nazionale, lungo la grande rete di interesse regionale-nazionale e lungo la rete di base di interesse regionale (ai sensi dell'art. 11.5 del PTCP), oltre che in alcuni punti del centro abitato.</p> <p>Fuori dai centri abitati, qualora non siano rappresentate fasce di rispetto stradali, esse discendono dalla normativa sovraordinata (art. 26 co. 2 e 3 del DPR 495/1992) in base alla classificazione nazionale operata dal DLgs 285/1992 art. 2.</p> <p>La delimitazione del centro abitato definito ai sensi dell'art.4 co.1 del DLgs 285/1992 è stata approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 404 prot. 4597/2000 e s.m.i.</p> <p>L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione dovrà essere sempre calcolata sulla base del rilievo dello stato di fatto.</p>

Strade

Impianti e infrastrutture



Fasce di rispetto stradali

Fonte del dato:	Comune di Faenza
Scala di acquisizione del dato:	1:10.000 (RUE)
Data di aggiornamento:	Febbraio 2014
Norma di riferimento:	<p>Nazionale DLgs 285/1992 artt. 2, 3 e 16; DPR 495/1992 artt. 26, 27 e 28</p> <p>Provinciale Norme di Attuazione PTCP artt. 11.4, 11.5 e 11.6</p> <p>Regionale PRIT (Piano Regionale Integrato dei Trasporti) 98-2010, approvato con DAL 1322/1999.</p> <p>Comunale Norme di Attuazione PSC art. 13.2 e Norme di Attuazione RUE art. 25.2</p>
Note:	<p>Nella Tavola C.2 di RUE "Tavole dei vincoli: impianti e infrastrutture", sono rappresentate le fasce di rispetto più ampie di quelle previste dalla normativa nazionale, lungo la grande rete di interesse regionale-nazionale e lungo la rete di base di interesse regionale (ai sensi dell'art. 11.5 del PTCP), oltre che in alcuni punti del centro abitato.</p> <p>Fuori dai centri abitati, qualora non siano rappresentate fasce di rispetto stradali, esse discendono dalla normativa sovraordinata (art. 26 co. 2 e 3 del DPR 495/1992) in base alla classificazione nazionale operata dal DLgs 285/1992 art. 2.</p> <p>La delimitazione del centro abitato definito ai sensi dell'art.4 co.1 del DLgs 285/1992 è stata approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 404 prot. 4597/2000 e s.m.i.</p> <p>L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto è indicativa; in fase di progettazione dovrà essere sempre calcolata sulla base del rilievo dello stato di fatto.</p>

- - Precisazioni ed osservazioni inerenti l'elaborato Tav. C.3 - VALSAT - -

Sintesi del punto - 01 (C.3)

Argomento: CORREZIONE ED IMPLEMENTAZIONE ALL'ELABORATO TAV. C.3

Cod. M

Riguarda, in generale, l'elaborato Tav. C.3 "VALSAT"

Osservazione in sintesi: l'elaborato Tav. C.3 viene aggiornato a seguito delle modifiche complessivamente apportate al disposto normativo del RUE in sede di parere di controdeduzione.

A seguito delle controdeduzioni espresse in relazione al complesso delle osservazioni puntuali e generali presentate l'elaborato Tav. C.3 "VALSAT" viene corretto e implementato.

Controdeduzione - 01 (C.3)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta, per la verifica degli aggiornamenti, si richiama nella sua completezza l'elaborato proposto per l'approvazione del RUE Tav. C.3 "VALSAT" (comprensiva di "Sintesi non tecnica" e "Valutazione di incidenza"), che integra e approfondisce i contenuti della versione adottata.

- - Precisazioni ed osservazioni inerenti l'Allegato A.1. Il piano regolatore della sismicità - -

Sintesi del punto - 01 (A.1)

Argomento: CORREZIONE ED IMPLEMENTAZIONE DELL'ALLEGATO A.1

Cod. M

Riguarda, in generale, l'allegato A.1 "Il piano regolatore della sismicità"

Osservazione in sintesi: l'allegato A.1 viene aggiornato in coerenza al parere di controdeduzione all'osservazione n. 53 presentata dal Settore Lavori Pubblici (prot. 44960 del 26.09.2014) ed alle modifiche normative apportate nel complesso dei pareri di controdeduzione.

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 53 presentata dal Settore Lavori Pubblici (prot. 44960 del 26.09.2014) ed in relazione al complesso delle modifiche normative apportate in sede di controdeduzione, l'elaborato conoscitivo "Allegato A. 1 - Il piano regolatore della sismicità" viene corretto e implementato.

Controdeduzione - 01 (A.1)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta, per la verifica degli aggiornamenti, si richiama nella sua completezza l'elaborato proposto per l'approvazione del RUE "Allegato A.1 - Il piano regolatore della sismicità", che integra e approfondisce i contenuti della versione adottata.

- - Precisazioni ed osservazioni inerenti l'Allegato A.2. Il piano regolatore dell'energia - -

Sintesi del punto - 01 (A.2)

Argomento: CORREZIONE ED IMPLEMENTAZIONE DELL'ALLEGATO A.2

Cod. M

Riguarda, in generale, l'allegato A.2 "Il piano regolatore dell'energia"

Osservazione in sintesi: l'allegato A.2 viene aggiornato in coerenza alle modifiche normative apportate nel complesso dei pareri di controdeduzione.

In relazione al complesso delle modifiche normative apportate in sede di controdeduzione, l'elaborato conoscitivo "Allegato A. 2 - Il piano regolatore dell'energia" viene corretto e implementato.

Controdeduzione - 01 (A.2)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta, per la verifica degli aggiornamenti, si richiama nella sua completezza l'elaborato proposto per l'approvazione del RUE "Allegato A.2 - Il piano regolatore dell'energia", che integra e approfondisce i contenuti della versione adottata.

- - Precisazioni ed osservazioni inerenti l'Allegato A.3. Emergenze architettoniche fragili con valore storico - -

Sintesi del punto - 01 (A.3)

Argomento: CORREZIONE ED IMPLEMENTAZIONE DELL'ALLEGATO A.3

Cod. M

Riguarda, in generale, l'allegato A.3 "Emergenze architettoniche fragili con valore storico"

Osservazione in sintesi: l'allegato A.3 viene aggiornato a seguito di segnalazioni ed approfondimenti sopravvenuti successivamente dell'adozione del RUE.

A seguito di approfondimenti e segnalazioni sopravvenute dopo l'adozione del RUE, l'elaborato conoscitivo "Allegato A.3 - Emergenze architettoniche fragili con valore storico" viene corretto e implementato.

Controdeduzione - 01 (A.3)

L'osservazione di cui al presente punto è accolta, per la verifica degli aggiornamenti, si richiama nella sua completezza l'elaborato proposto per l'approvazione del RUE "Allegato A.3 - Emergenze architettoniche fragili con valore storico", che integra e approfondisce i contenuti della versione adottata.



Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

72

Prot. gen. n. 0045246

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: Mario Goni e Matteo Goni

Residente a: Faenza, via Bisaura n. 14

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

Area oggetto di osservazione:

via Bisaura n. 14

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 7.2
(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

- Gli osservanti, in qualità di proprietari del terreno con soprastanti fabbricati ubicati in via Bisaura e censiti al NCT del Comune di Faenza al Fg n.64 mapp.li 164, 170, 171, 385, 245, 346, ed ivi residenti, nel presentare l'istanza evidenziano che:

- 1) l'area di proprietà è identificata nel PRG '96 come "Zona Urbana di trasformazione: Zone produttive miste di nuovo impianto" (Art. 12.6) ed inserita all'interno della Scheda normativa di attuazione n.165 "Area Via Cassanigo (S.Andrea) – sub.2";
- 2) una porzione di area di proprietà (parte del Mappale 385) è stata inserita nel progetto urbanistico riferito al sub. 1 della medesima Scheda 165 per la realizzazione della rotatoria su via Bisaura identificata come "opera extracomparto";
- 3) per la realizzazione della suddetta infrastruttura hanno ceduto gratuitamente la porzione di terreno soprindicata;
- 4) hanno la necessità di intervenire sui fabbricati esistenti di loro proprietà trasformando i capannoni in abitazioni per i figli e prevedendo anche un ampliamento degli stessi.

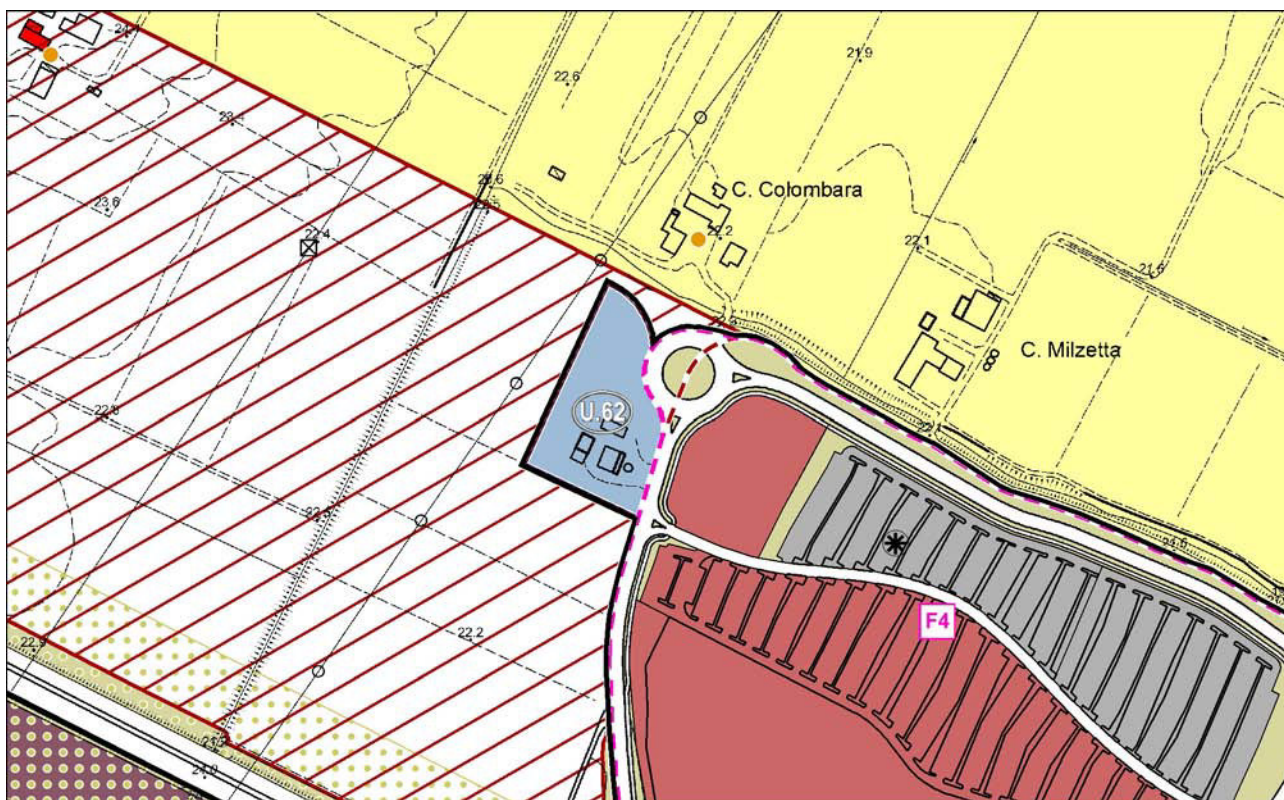
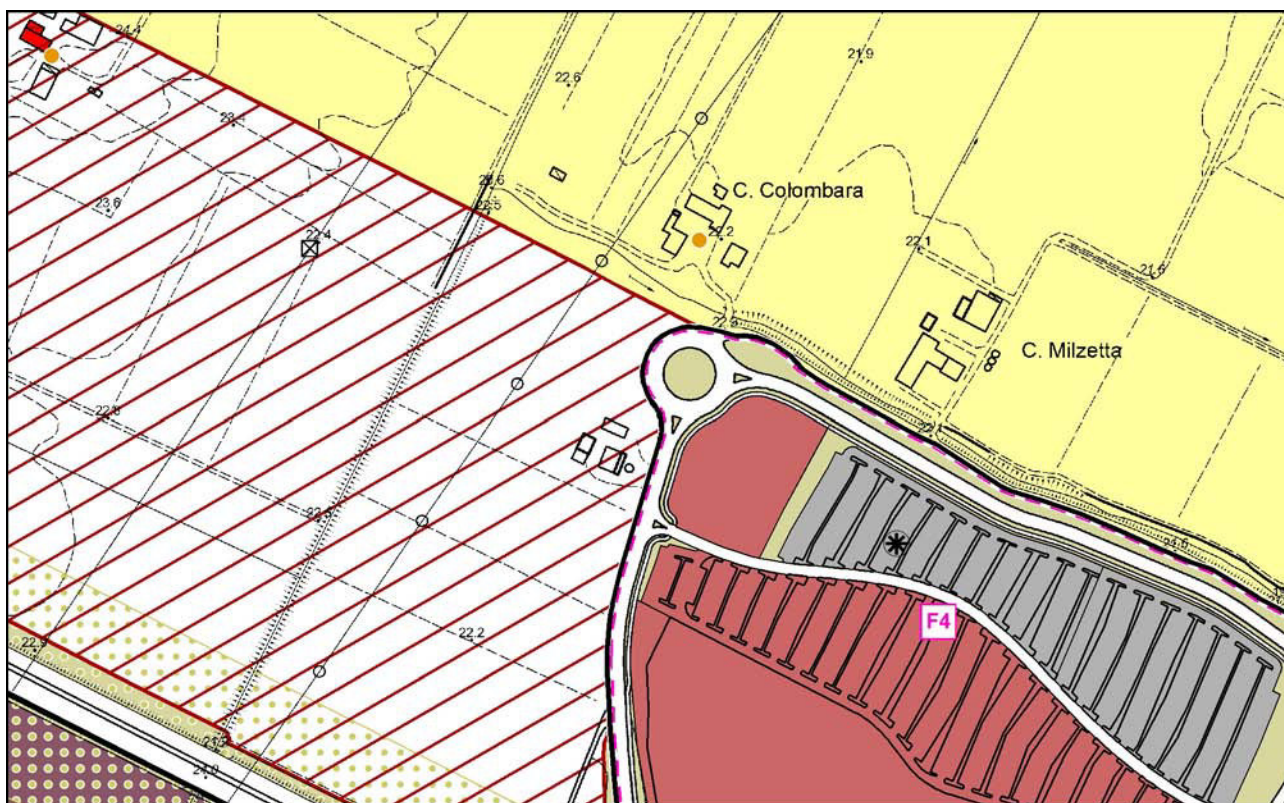
Gli osservanti rilevano che la normativa del PRG '96, all'art. 5.4 ammette la possibilità di incorporare dagli ambiti sottoposti a Scheda le aree di pertinenza degli edifici esistenti con la possibilità di realizzare interventi fino alla ristrutturazione, con ampliamento di 50 mq e l'obbligo di reperire lo standard pari a 30 mq/100 mc. Pertanto, al fine di realizzare due nuove abitazioni per i figli, chiedono di dare continuità alla normativa del PRG '96, art. 5.4 "Disciplina dello scorporo".

Controdeduzione

- L'osservazione è accolta. Pur evidenziando che l'art. 5 delle NdA del PSC "Ambiti del territorio urbanizzabile" per assicurare la continuità degli strumenti urbanistici negli "Ambiti già pianificati" dal PRG vigente sancisce che entro tali ambiti "fino all'adozione del POC continua a valere la normativa del PRG vigente, (...)", per dare garanzia dell'intervento proposto, teso ad intervenire su edifici esistenti per assolvere alle esigenze abitative dei proprietari o loro familiari, si propone di inserire l'area fra le "Aree urbane sottoposte a Scheda progetto" di cui al comma 2 dell'art.11 [Aree urbane a disciplina specifica] delle NdA del RUE. L'area verrà pertanto disciplinata da una apposita Scheda progetto, denominata U.62 "Area di via Bisaura" e avrà come norma di riferimento quella relativa alle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 con la definizione degli interventi ammessi e le potenzialità edificatorie di cui all'art. 5.4 del PRG '96 "Disciplina dello scorporo". Si evidenzia al riguardo che l'area oggetto della Scheda progetto U.62 "Area di via Bisaura" rappresenta una porzione marginale, valutata non strettamente funzionale all'attuazione della Scheda n. 165 di PRG '96 "Area di Via Cassanigo (S. Andrea)" – sub.2, la cui superficie territoriale non supera il 20% di quella complessiva (5,4%).

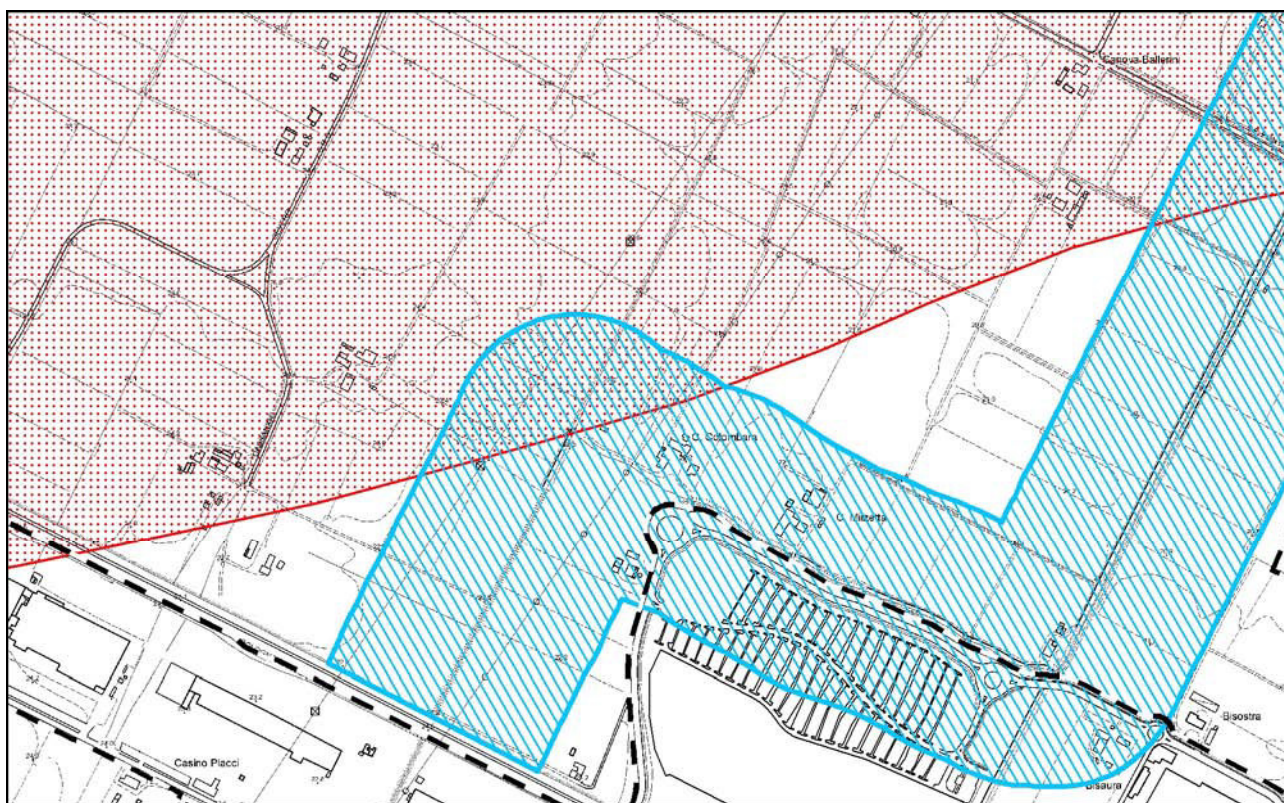
L'elaborazione della Scheda progetto in ambito urbano U.62 "Area di via Bisaura", così come riportato in allegato **(All. 6)**, comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.

L'accoglimento dell'osservazione comporta altresì la modifica dell'attestazione del perimetro del "Centro urbano" di cui all'art. 2.3 NdA del RUE e la modifica cartografica della Tavola 7.2 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato **(All. 1)**. Conseguentemente si modifica la cartografia del RUE nelle 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" **(All. 2, All. 3, All. 4 e All. 5)**.



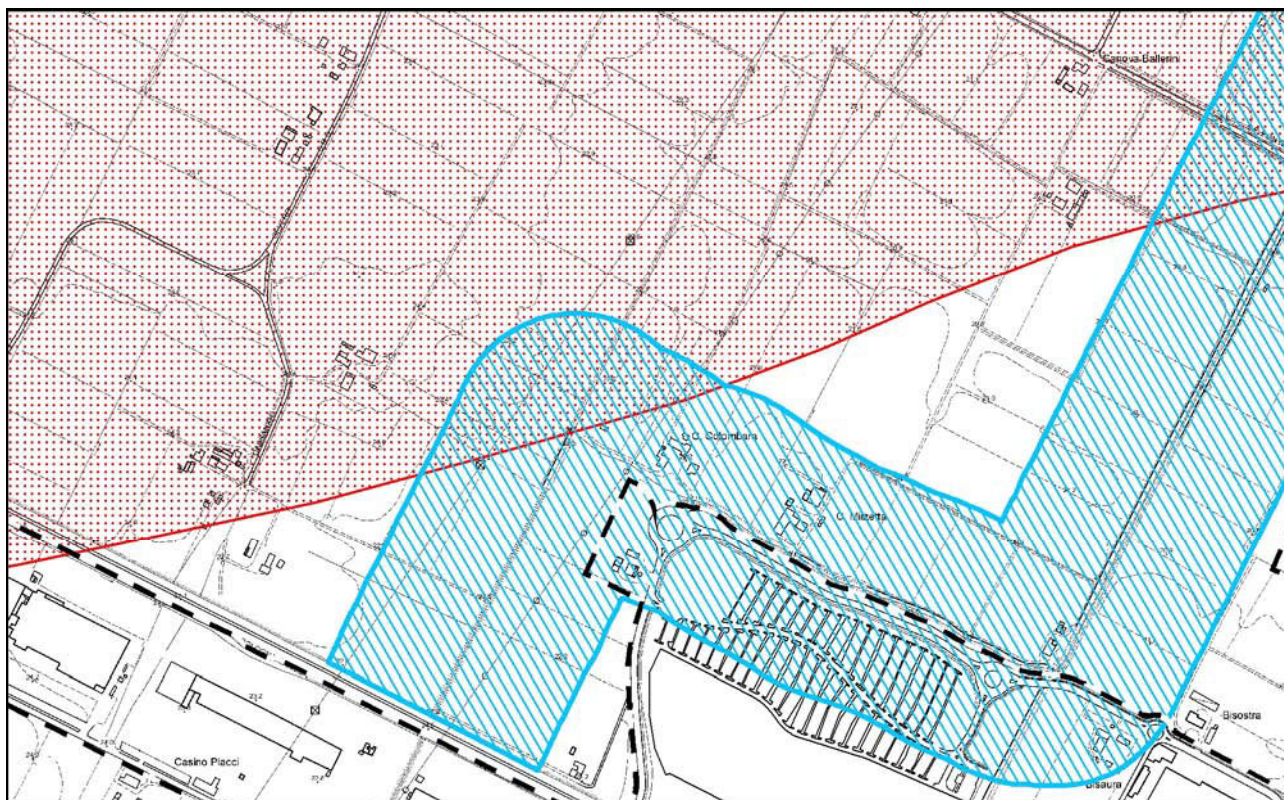
Stato adottato

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



Stato controdedotto

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



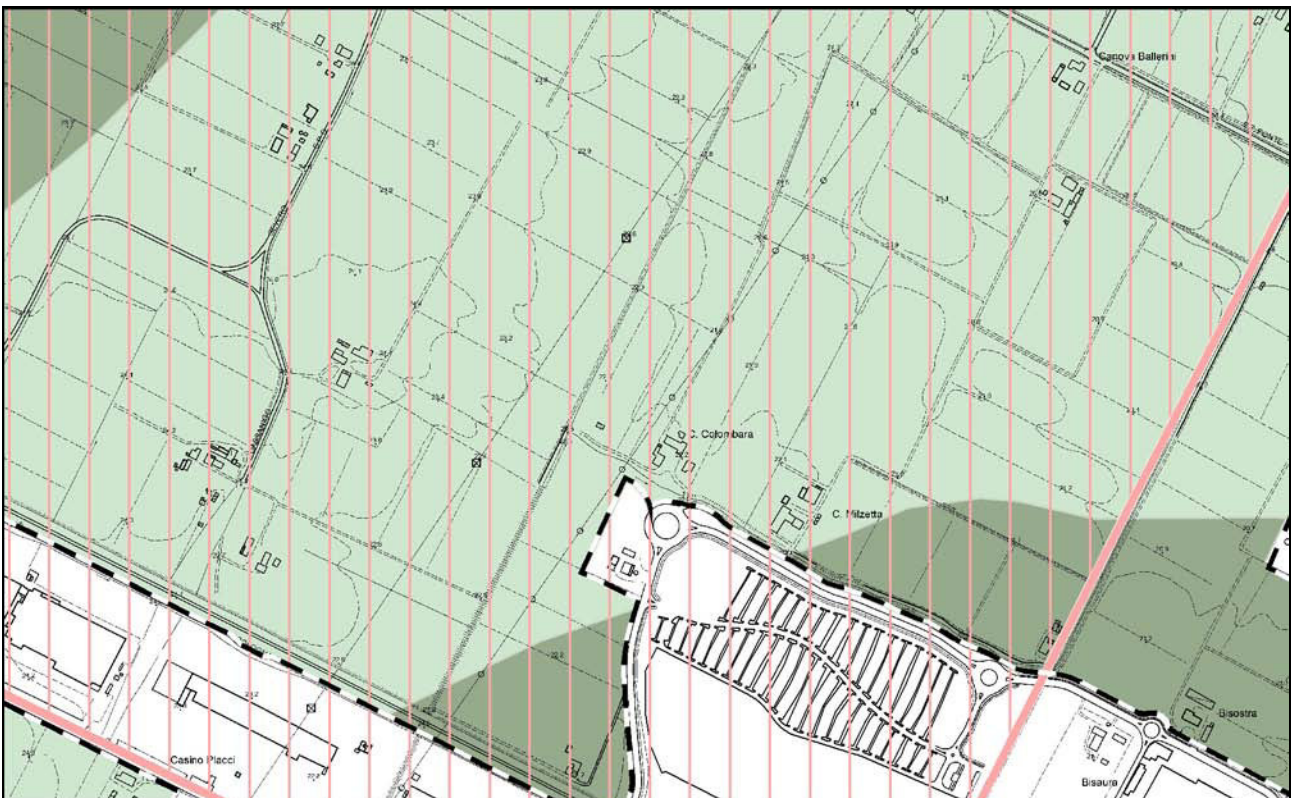
Stato adottato

(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"



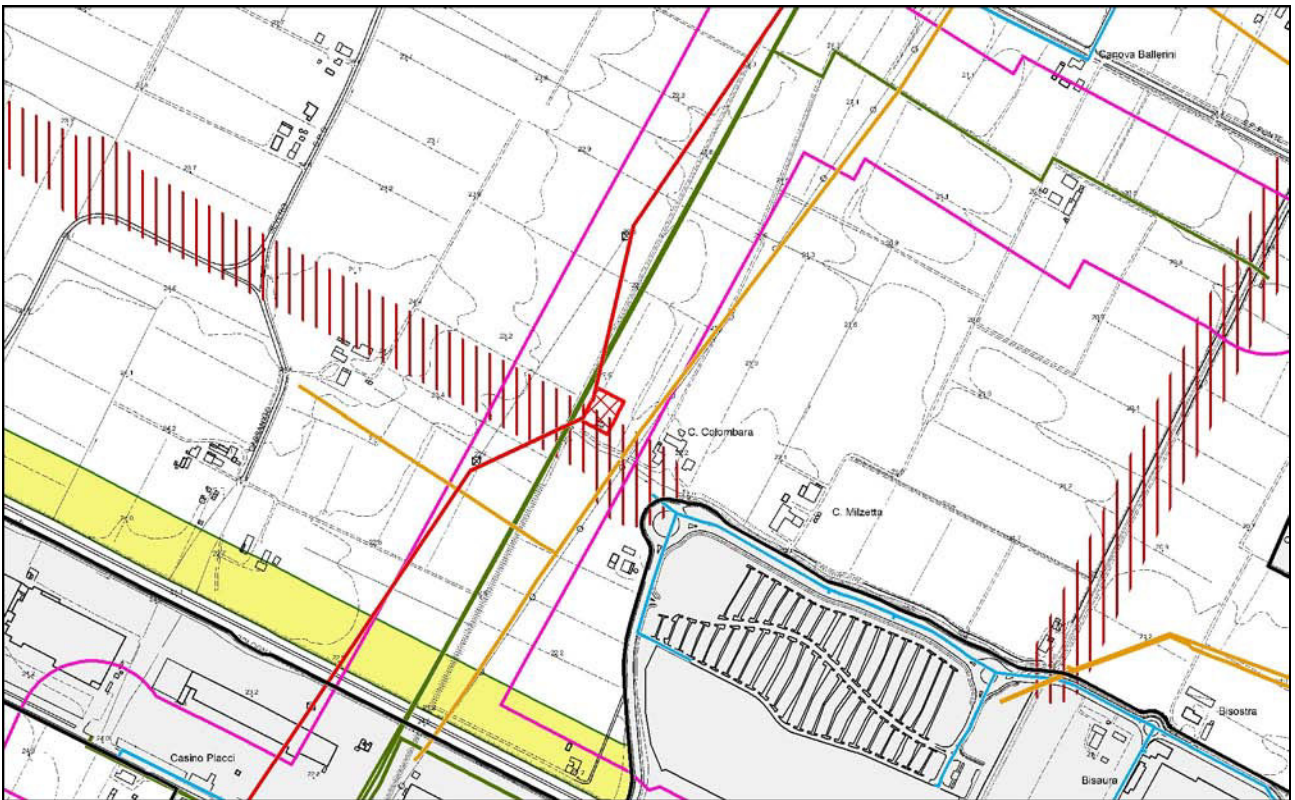
Stato controdedotto

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



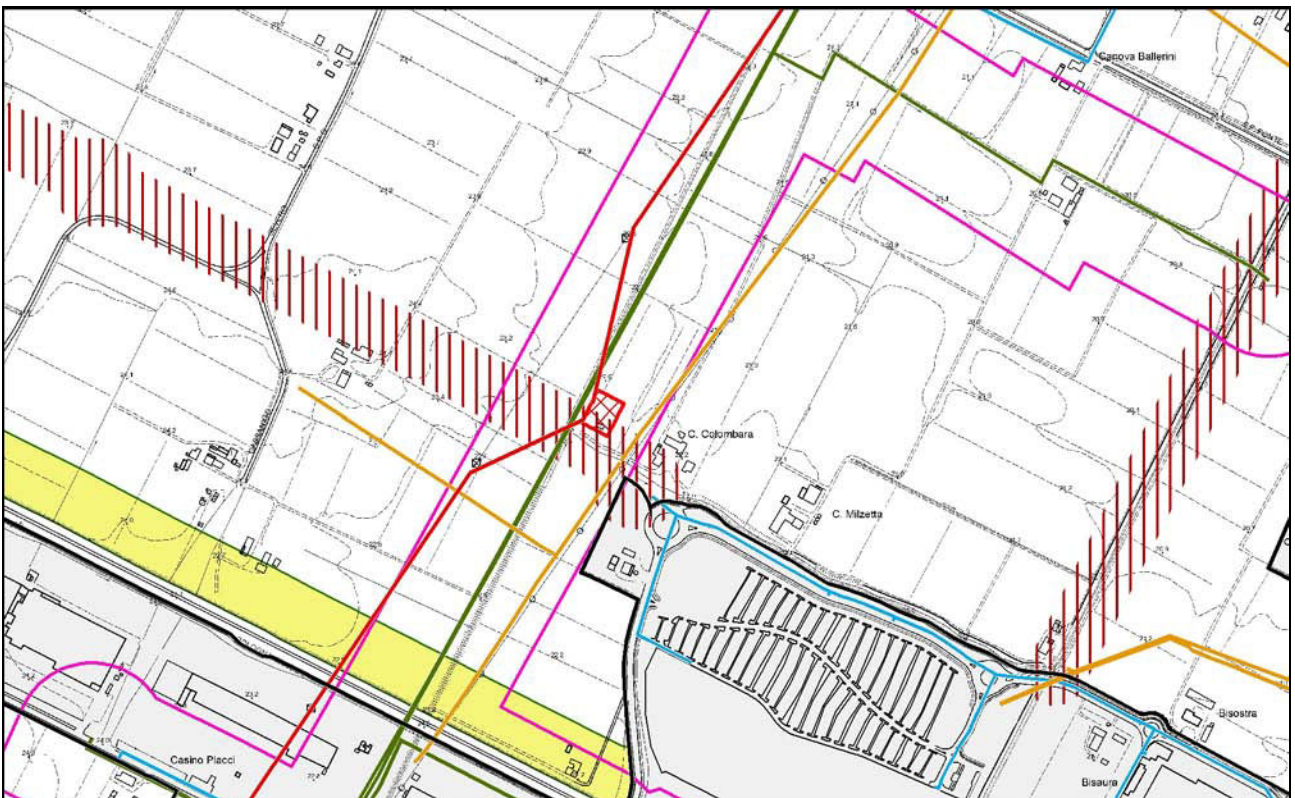
Stato adottato

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



Stato controdedotto

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



Scheda progetto U.62 "Area di via Bisaura"	1/2
---	-----

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Bisaura n.14 Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.2
Estensione dell'area	circa 4.165 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].

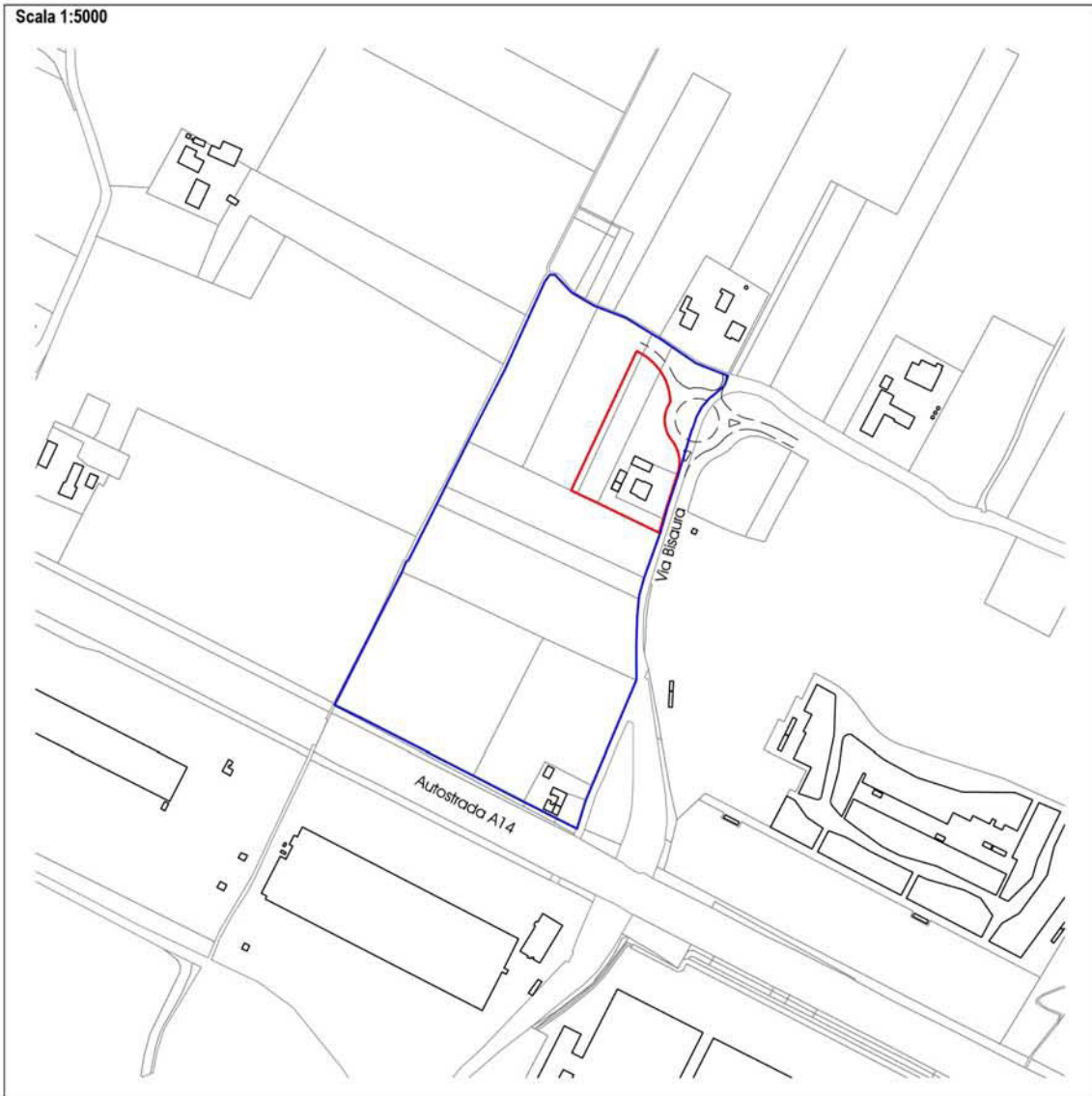
CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) Per ogni costruzione esistente, aventi le caratteristiche di fabbricato (escludendo a tal fine costruzioni precarie) sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione ed un ampliamento di 50 mq di Sul (sono ammessi gli accorpamenti di Sul in ampliamento).

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 edificatori comporta il reperimento, entro l'area "Sub. 2" indicata nella parte grafica della presente (rif. scheda di PRG '96 n. 165 "Area via Cassanigo -S.Andrea), dello standard pari a 30 mq/100mc calcolato con riferimento ai volumi determinati dalla Sul aggiunta. Lo standard può essere assolto anche ai fini dell'agibilità con l'impegno a cederlo al momento dell'attuazione dell'intero comparto previa accettazione dell'Amministrazione comunale.
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	Mobilità (-) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistenti sulla via Bisaura.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	

Scala 1:5000



Legenda

-  Perimetro Sub-comparto 2 della Scheda n. 165 di PRG '96
"Area di Via Cassanigo (S.Andrea)
-  Perimetro della scheda





Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

73

Prot. gen. n. 0045248

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: Andrea Babini - Legale Rappresentante "F.lli Bandini Società Agricola s.s."

Residente a: Faenza, via Monte Sant'Andrea n. 1/a



Area oggetto di osservazione:

via Monte Sant'Andrea - via Borghetto Sant'Andrea

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 8.1

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale Rappresentante e titolare dell'azienda agricola "F.lli Bandini Società Agricola s.s." in cui risultano associati altri tre fratelli (Gaspere Bandini, Manfredo Bandini e Romano Bandini), dopo aver premesso che i fratelli sono proprietari, ognuno per i propri diritti, di terreni agricoli ubicati nel Comune di Faenza catastalmente individuati come segue: Fg. 28, Mapp.li 76, 77, 24, 26, 79, 131, 129, 92, 69, 91, 110 (della superficie catastale di Ha 19.45.07), Fg. 35, Mapp.li 188, 212 (della superficie catastale di Ha 0.74.78), Fg. 183, Mapp.li 13, 14, 76, 17, 126, 129, 145, 170, 162, 169, 123, 100, 137, 138, 135, 61, 32, 140, 171, 167, 136 (della superficie catastale di Ha 30.23.83), Fg. 184, Mapp.li 203, 202, 201, 198, 1226, 1223, 1224, 1221, 181, 173 (della superficie catastale di Ha 9.28.62), Fg. 165, Mapp.le 55 (della superficie catastale di Ha 0.27.50), Fg. 22, Mapp.li 134, 131, 141, 19, 21, 144 (della superficie catastale di Ha 9.39.60) e dopo aver considerato che tali terreni sono interamente coltivati in regime di agricoltura biologica e sono condotti dalla stessa azienda "F.lli Bandini Società Agricola s.s.", che ha il suo centro aziendale in Comune di Faenza, via Monte Sant'Andrea 1/a, centro aziendale in cui sono esistenti edifici legati all'attività agricola la cui Sul complessiva ha sostanzialmente saturato le potenzialità edificatorie previste dal PRG '96 e dal RUE adottato, chiede, vista la necessità di ampliare il centro aziendale con ulteriori fabbricati per magazzini e per la lavorazione di prodotti agricoli, di modificare la cartografia del RUE per "poter realizzare nuovi fabbricati a destinazione agricola per complessivi ulteriori mq 1.300 di Sul all'interno dall'area di via Monte Sant'Andrea (...) al fine di potenziare l'azienda agricola nel suo complesso migliorandone la qualità e la quantità dei prodotti coltivati nei terreni più sopra descritti ed ubicati in varie zone del territorio faentino".

Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta; premesso che l'area oggetto di istanza ricade nel territorio rurale disciplinato ai sensi dell'art. 13 [Ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola di pianura] e che il RUE identifica tale ambito, in coerenza con il PSC e con la L.R. 20/2000, fra le parti del territorio "idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, ad attività di produzione di beni agroalimentari", considerato inoltre che l'azienda agricola "F.lli Bandini Società Agricola s.s.", che si chiede di poter sviluppare, sorge nei pressi di un agglomerato esistente e di una via di comunicazione come la via Granarolo, strutturata ed idonea a sopportare eventuali incrementi di traffico di modesta entità dovuti ad un limitato ampliamento delle potenzialità edificatorie ammesse, si ritiene opportuno, per permettere all'azienda agricola di potersi ampliare, proporre di inserire l'area di pertinenza degli edifici già esistenti lungo la via Monte Sant'Andrea e la via Borghetto Sant'Andrea fra le "Aree rurali sottoposte a Scheda progetto" di cui all'art. 17.4.

L'area verrà quindi disciplinata da una apposita nuova Scheda progetto, denominata R.52 "Area di via Borghetto Sant'Andrea" che prevederà, in sintesi, la possibilità di edificare servizi agricoli, da localizzarsi in accorpamento agli edifici esistenti, per una ulteriore quota di Sul pari, oltre alla Sul esistente, a 1.300 mq, utilizzando gli indici provenienti dai terreni di proprietà dell'azienda agricola "F.lli Bandini Società Agricola s.s." posti anche non in contiguità con l'area della nuova scheda. I terreni utilizzati per il calcolo degli indici di edificabilità -anche a distanza-

dovranno essere ubicati all'interno del territorio del Comune di Faenza ed essere subordinati all'asservimento con atto trascritto che ne vincola l'inedificabilità in relazione alle funzioni di servizi agricoli.

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'elaborazione della scheda progetto in ambito rurale R.52 "Area di via Borghetto Sant'Andrea", 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 "R" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.

Scheda progetto R.52 "Area di via Borghetto Sant'Andrea" 1/2

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Borghetto Sant'Andrea - via Monte Sant'Andrea Tavola RUE: (P3)_Tavola 8.1
Estensione dell'area	circa 9.320 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. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(*) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda. (*) Gli interventi di nuova costruzione ammessi dalla presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Funzioni agricole e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.

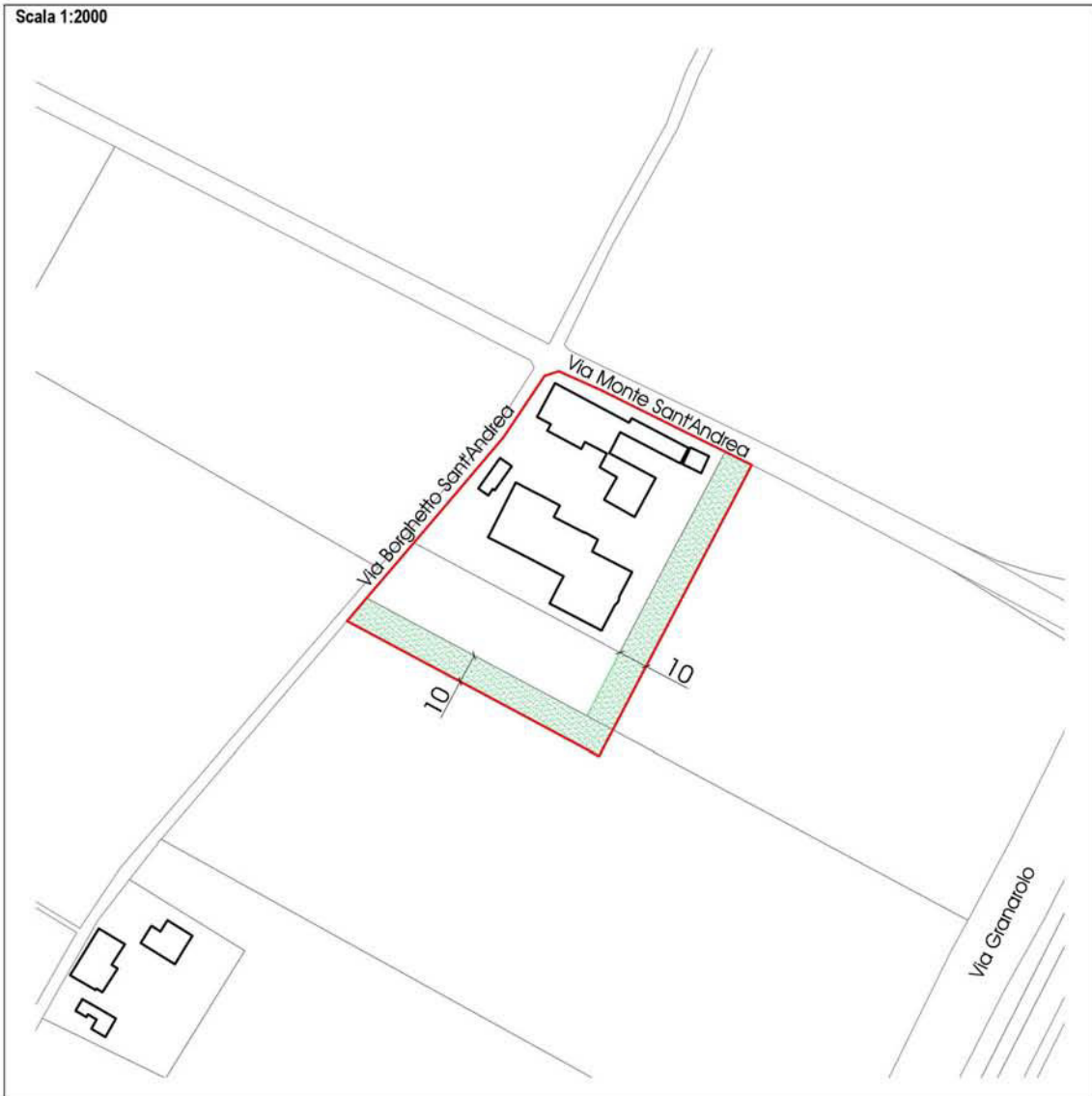
CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente, da localizzarsi in accorpamento agli edifici esistenti, è pari a 1.300 mq. Tale Sul massima aggiuntiva deriva dall'applicazione, anche a distanza (ma comunque all'interno del territorio del Comune di Faenza), degli indici edificatori dei terreni di proprietà dell'azienda proprietaria dell'area della presente scheda progetto, ai fini del conteggio devono essere considerate le Sul dei servi agricoli esistenti. I terreni utilizzati per il calcolo degli indici di edificabilità devono essere subordinati all'asservimento con atto trascritto che ne vincola l'edificabilità in relazione alle funzioni di servizi agricoli. (*) La Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente può essere incrementata della Sul necessaria a realizzare porticati e tettoie per una quota pari al 30% della Sq realizzata. (*) Qualora la Sul aggiuntiva alla Sul esistente sia realizzata in ampliamento agli edifici esistenti posti a sud della scheda è possibile, in aggiunta alle potenzialità edificatorie di cui ai punti precedenti, chiudere la tettoia 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	
Dotazioni ecologiche ambientali	

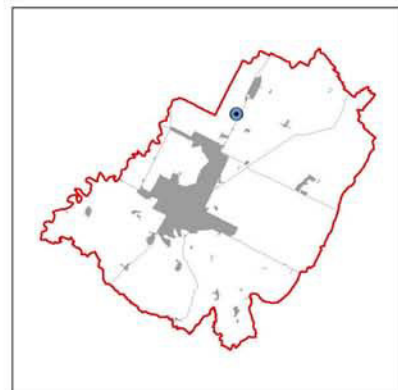
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dai passi carrabili esistenti. Acqua (*) E' vietata la realizzazione di piani interrati.
Prestazione sostenibilità	Verde (*) 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. Entro tale fascia, non è consentito localizzare parcheggi, depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità.
Prestazione identità	Edifici (*) Negli edifici specialistici, qualora siano realizzate strutture orizzontali in legno, l'altezza massima ammessa sotto trave è pari a 7,5 m.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato





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.

74

Prot. gen. n. 0045249

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Maria Grazia Donati

Residente a: Faenza, via Calamelli n. 9

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

Area oggetto di osservazione:

via Castel Raniero n. 1

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 13.1

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietaria del terreno con soprastanti fabbricati ubicati in via Castel Raniero n.1 e censiti al NCT del Comune di Faenza al Fg n.188 mapp.li 223, 224, 180, 181, 66, 128, 4, 1, evidenzia che con riferimento alle aree in oggetto in data 15.12.2009 è stata presentata domanda di Permesso di costruire prot. ed. 1173/2009, per la realizzazione di n. 3 villette mediante la riqualificazione di volume esistente ed ampliamento SUL del 10+5 % in base all'art. 7 e dell'art. 31 del PRG. Tale intervento edilizio non è stato eseguito, per la crisi economica e per l'assenza di un interlocutore interessato.

L'osservazione non risulta presentata a nome di tutte le proprietà, da una verifica catastale risulta infatti che le aree e gli immobili oggetto di osservazione sono in proprietà anche ad altro soggetto privato, che non ha firmato l'osservazione.

L'osservante chiede:

1. chiarimenti in merito all'art. 32 "Norme finali e transitorie", in particolare con riferimento al comma 7, se è possibile applicarlo al permesso di costruire citato in premessa;
 2. "in subordine di poter valutare la possibilità di inserire una scheda ad hoc così da poter riproporre lo schema progettuale ampiamente discusso e condiviso".
- La domanda di Permesso di Costruire Prot. ed. 1179/2009 "non comprende tutti i dati e gli elementi di valutazione per l'esame della pratica" con comunicazione in data 28.12.2009 è stata richiesta la documentazione integrativa al progetto, le elaborazioni richieste non sono state inoltrate, successivamente, in seguito all'adozione del RUE è stata inoltrata comunicazione di sospensione del procedimento.
 - Il progetto riguardava la realizzazione di 3 villette di circa 459 mq complessivi di Sul, mediante l'applicazione dell'art. 7.5 del PRG '96 e degli incentivi di cui all'art. 31.2.1 oltre che il recupero di tre volumi preesistenti (casa colonica, sgombero e ex pollaio).

Controdeduzione

- In merito al chiarimento di cui al punto 1), si esplicita che per il caso in oggetto non è possibile applicare l'art. 32.7 "Norme finali e transitorie - Norma transitoria" delle NdA del RUE, in quanto le previsioni di PRG vigente a cui si riferisce la richiesta di Permesso di Costruire Prot. ed. 1179/2009 non sono state attuate ed il procedimento inerente la domanda di Permesso di Costruire è stato sospeso (vedi sintesi dell'osservazione).
- L'osservazione per quanto al punto 2) è respinta in quanto le richieste di edificazione avanzate al di fuori della nuova norma che coinvolgono aspetti storici e naturalistici dell'area, in ragione dell'evidente valore paesaggistico della via Castel Raniero proprio in quel tratto caratterizzato da ville ottocentesche e dai relativi parchi, non si ritengono compatibili con i nuovi indirizzi generali 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.

75

Prot. gen. n. 0045252

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Giovanni Farolfi

Residente a: Faenza, via San Silvestro n. 103

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.39

Tav. P.3 "Progetto" _ Tavola 7.4

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dell'area di cui al Fg. 84 Mapp.li 360, 361, 363 e 365 segnala "un errore grafico nella cartografia allegata alla Scheda di progetto U.39 Area di Via S. Silvestro – rotonda, in particolare il perimetro della scheda nel punto che definisce la rotonda, non coincide con il progetto urbanistico della rotonda previsto dal Piano Particolareggiato presentato in data 30.06.2014 al prot. 29746".
- L'osservazione riguarda la particella catastale distinta al catasto terreni al Fg. 84, Mapp.le 360 oggetto del frazionamento del 25.09.2014.

Controdeduzione

- L'osservazione è accolta trattandosi di un mero errore di rappresentazione grafica rispetto il progetto presentato successivamente alla predisposizione finale degli elaborati del RUE adottato in data 21.07.2014. L'accoglimento dell'osservazione comporta la ridefinizione del perimetro che identifica le "Aree urbane sottoposte a scheda progetto" sulla base del Piano Particolareggiato presentato in data 30.06.2014 al prot. 29746 e la conseguente modifica cartografica della Tavola 7.4 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**) e della parte grafica della Scheda progetto U.39 "Area di Via S. Silvestro – Rotonda" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 2**). 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.39 con riferimento agli "Incentivi".



Scheda progetto U.39 "Area di via San Silvestro - Rotonda"	1/3
---	-----

(*) Elementi progettuali invarianti

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via San Silvestro - via Crescenzi Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa 15.000 mq (circa 9.500 mq sub area A e circa 5.500 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 di cui all'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione], ad eccezione dell'area indicata nella parte grafica della scheda disciplinata con le regole di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato].
MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) 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 scheda.

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 gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10. (*) Nella porzione di sub area indicata nella parte grafica della scheda e disciplinata con le regole di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato], sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per tali aree.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "ambito misto di riqualificazione" la Sul massima ammessa è pari a 15.750 mq. (*) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "area urbana di conservazione del verde privato" la Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 11.5.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) 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 della scheda è subordinata alla cessione gratuita di un'area da destinarsi a viabilità carrabile di larghezza indicativa di 12 m per il collegamento tra la rotonda di progetto sulla via San Silvestro e via Crescenzi, così come rappresentato nello schema grafico della presente scheda. Lo Schema di inquadramento operativo (SIO) ne definirà l'esatta collocazione e conformazione. (-) L'area da cedere per il collegamento tra la rotonda di progetto sulla via San Silvestro e la viabilità esistente sarà permutata con l'area pubblica esistente adibita a viabilità carrabile con funzione di svincolo tra la via San Silvestro e la via Crescenzi. Tale area sarà edificabile solo a seguito della completata realizzazione della rotonda di progetto dell'area denominata "Colombarina" (ex scheda di PRG n.174) e della suddetta viabilità di collegamento con la via Crescenzi, compreso il tratto da cedere in capo alla sub area B.
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	Acqua (-) Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione 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	Verde (-) 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 verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento di una fascia a verde alberato, di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale area, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione.

Scheda progetto U.39 "Area di via San Silvestro - Rotonda"

2/3

Prestazione identità	<p>Edifici</p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione 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 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> <p>Rumore</p> <p>(-) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali e/o specie arboree autoctone al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico.</p>
-----------------------------	--

Sub area B

DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	(*) 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.
-------------------------	--

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "ambito misto di riqualificazione" la Sul massima ammessa è pari a 11.500 mq.
-----------------------------	--

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) 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 della scheda è subordinata alla cessione gratuita di un'area da destinarsi a viabilità carrabile di larghezza indicativa di 12 m per il collegamento tra la rotonda di progetto sulla via San Silvestro e via Crescenzi, così come rappresentato nello schema grafico della presente scheda. Lo Schema di inquadramento operativo (SIO) ne definirà l'esatta collocazione e conformazione.
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	<p>Acqua</p> <p>(-) 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.</p>
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<p>Edifici</p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione 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>Rumore</p> <p>(-) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali e/o specie arboree autoctone al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico.</p>

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Ambito misto di riqualificazione (Art. 10)
-  Edificio di valore culturale - testimoniale
-  Area urbana di conservazione del verde privato (Art. 11.5)
-  Area da cedere per viabilità carrabile
-  Fascia da attrezzare a verde alberato



Scheda progetto U.39 "Area di via San Silvestro - Rotonda"	1/3
---	-----

(*) Elementi progettuali invarianti

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via San Silvestro - via Crescenzi Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa 15.000 mq (circa 9.500 mq sub area A e circa 5.500 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 di cui all'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione], ad eccezione dell'area indicata nella parte grafica della scheda disciplinata con le regole di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato].
MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) 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 scheda.

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 gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10. (*) Nella porzione di sub area indicata nella parte grafica della scheda e disciplinata con le regole di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato], sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per tali aree.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "ambito misto di riqualificazione" la Sul massima ammessa è pari a 15.750 mq. (*) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "area urbana di conservazione del verde privato" la Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 11.5.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "ambito misto di riqualificazione" è 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]. (-) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "area urbana di conservazione del verde privato" 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 della scheda è subordinata alla cessione gratuita di un'area da destinarsi a viabilità carrabile di larghezza indicativa di 12 m per il collegamento tra la rotonda di progetto sulla via San Silvestro e via Crescenzi, così come rappresentato nello schema grafico della presente scheda. Lo Schema di inquadramento operativo (SIO) ne definirà l'esatta collocazione e conformazione. (-) L'area da cedere per il collegamento tra la rotonda di progetto sulla via San Silvestro e la viabilità esistente sarà permutata con l'area pubblica esistente adibita a viabilità carrabile con funzione di svincolo tra la via San Silvestro e la via Crescenzi. Tare area sarà edificabile solo a seguito della completata realizzazione della rotonda di progetto dell'area denominata "Colombarina" (ex scheda di PRG n.174) e della suddetta viabilità di collegamento con la via Crescenzi, compreso il tratto da cedere in capo alla sub area B.
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	Acqua (-) Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione 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	Verde (-) 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 verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento di una fascia a verde alberato, di larghezza indicativa

Scheda progetto U.39 "Area di via San Silvestro - Rotonda"

2/3

	come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale area, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione.
Prestazione identità	<p>Edifici</p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione 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 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> <p>Rumore</p> <p>(-) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali e/o specie arboree autoctone al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico.</p>

Sub area B

DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	(*) 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.
-------------------------	--

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "ambito misto di riqualificazione" la Sul massima ammessa è pari a 11.500 mq.
-----------------------------	--

INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "ambito misto di riqualificazione" è 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 della scheda è subordinata alla cessione gratuita di un'area da destinarsi a viabilità carrabile di larghezza indicativa di 12 m per il collegamento tra la rotonda di progetto sulla via San Silvestro e via Crescenzi, così come rappresentato nello schema grafico della presente scheda. Lo Schema di inquadramento operativo (SIO) ne definirà l'esatta collocazione e conformazione.
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	<p>Acqua</p> <p>(-) 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.</p>
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<p>Edifici</p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione 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>Rumore</p> <p>(-) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali e/o specie arboree autoctone al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico.</p>

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Ambito misto di riqualificazione (Art. 10)
-  Edificio di valore culturale - testimoniale
-  Area urbana di conservazione del verde privato (Art. 11.5)
-  Area da cedere per viabilità carabile
-  Fascia da attrezzare a verde alberato





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.

76

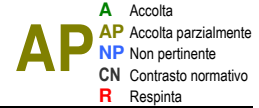
Prot. gen. n. 0045253

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Mirco Servadei – Amministratore Unico di MISAMA 2008 COSTRUZIONI s.r.l.

Residente a: Faenza, via F.lli Rosselli n. 19



Area oggetto di osservazione:

via San Mamante n. 54

Riferimento RUE

Scheda R 37"Area di via San Mamante - Rio Ponticello"

Tav. P.3 "Progetto" _Tavola 21.1

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società MISAMA 2008 COSTRUZIONI srl esprime le seguenti considerazioni:
 1. *"la scheda R37 del RUE adottato richiede già come obbligo il raggiungimento della prestazione energetica pari alla classe A;*
 2. *la scheda R37 del Rue Adottato fa rientrare la disciplina della scheda all'interno dell'art. 17.2 che prevede la possibile applicazione degli incentivi;*
 3. *per quanto sopra esposto non si comprende il divieto dell'applicazione degli artt. 29 e 30;*
 4. *il PRG '96 permetteva un indice di fabbricabilità di 787,79 mq limitato però all'area di intervento e dall'altezza (h. 6,50 m);*
 5. *la scheda di PRG '96 e la scheda R37 individuano un perimetro extraurbano limitante derivante da PSC;*
 6. *gli obiettivi del PSC indirizzano verso un concetto di densificazione del tessuto."*
- L'osservante, alla luce delle sopracitate considerazioni, chiede:
 1. "di poter variare la Sul massima da 425 mq a 510,50 mq, essendo già obbligati a dover raggiungere una prestazione energetica globale pari alla classe A (senza applicazione di incentivi);
 2. di avere la possibilità di accesso agli incentivi come da art. 17.2 nel caso di edificazione maggiore a 510,50 mq;
 3. di mantenere come riferimento l'allineamento con il fabbricato esistente, anziché la dicitura in planimetria di scheda "15 m" come fascia da attrezzare a verde alberato (come si evince dalla planimetria sopra riportata).
- L'osservazione è firmata in frontespizio dall'amministratore unico ed in ultima pagina dal tecnico di riferimento.

Controdeduzione

- In merito alle considerazioni generali, con riferimento alle precedenti previsioni di PRG, l'indice di fabbricabilità riportato nella Scheda progetto di PRG '96 n. 127 è da applicare alla superficie contenuta all'interno al perimetro della scheda, pertanto la massima potenzialità edificatoria non deve essere calcolata rispetto alla superficie dell'intera particella catastale (vedasi anche Valutazione preventiva prot. ed. 887/2008) ma a quella porzione individuata all'interno della Scheda progetto. La potenzialità edificatoria riconosciuta dal PRG '96 risulta pari a 425 mq di Sul massima ammessa, a tale possibilità era aggiunto un ampliamento volumetrico del 20% o un ampliamento un tantum di 100 mq con l'applicazione degli incentivi (per complessivi massimi 525 mq di Sul).
Per quanto concerne obiettivi e strategie del RUE e del PSC, l'area, inserita nel perimetro degli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano", appartiene comunque alle aree rurali, benché a disciplina specifica, ed è regolata dal Titolo IV delle Nda del RUE "Disciplina del Territorio Rurale": il territorio extraurbano della L.R. 20/2000 è dunque lo spazio territoriale cui riferirsi. Per tale previsione la Regione, nell'ambito dell'approvazione del PSC; ha avanzato formalmente una precisazione, che si riporta per estratto: "(...) 1.4 Un altro tema su cui si chiede un chiarimento è

quello della cosiddetta riqualificazione o ricucitura dei "borghetti" (...). Se i borghetti presentano caratteri storici è bene parlare di conservazione facendo riferimento agli artt. A-7, A-8, A-9 della LR 20/2000, se invece i borghetti rientrano nel territorio rurale le politiche da perseguire sono quelle previste dal capo A-IV "Territorio rurale" della L.R. 20/2000. Su questo tema in particolare (...) si invita al controllo delle dinamiche insediative dei centri minori, degli aggregati urbani e delle frazioni privi di servizi, fermo restando le quote residue dei piani vigenti. Per tale motivo è necessario che l'Associazione percorra, per tali centri, politiche urbanistiche volte esclusivamente alla conservazione, riqualificazione e consolidamento dei tessuti esistenti."

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta parzialmente, si ritiene opportuno dare continuità alla precedente previsione urbanistica introdotta dal PRG '96 con la Scheda progetto n.127, garantendo la Sul massima ammessa pari a 425 mq elevabile fino a un massimo di 525 mq a condizione che i mq di Sul aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni] delle NdA del RUE. Per coerenza con le altre schede progetto del territorio rurale del RUE, permane l'obbligo di assolvere agli "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".
- L'osservazione per quanto al punto 2) è respinta in quanto ulteriori richieste di edificazione, oltre a quanto già riconosciuto nell'ambito dell'osservazione per quanto al punto 1, non si ritengono compatibili con gli indirizzi generali del RUE, con la L.R. 20/2000 e con le norme sovraordinate.
- L'osservazione per quanto al punto 3) è accolta, in quanto si ritiene ragionevole allineare i nuovi fabbricati al filo edilizio degli edifici esistenti, la dimensione pari a 15 m della fascia sulla via San Mamante da destinare a verde densamente alberato è stata rappresentata nella parte grafica della scheda sulla base delle cartografia assunta per la progettazione del RUE ed in assenza di un preciso rilievo dello stato dei luoghi.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto in ambito rurale R.37 "Area di via San Mamante - Rio Ponticello", quanto a "Riferimento disciplina NdA", "Incentivi e compensazioni", ed alla parte grafica della scheda così come riportato in allegato (AII. 1).

Scheda progetto R.37 "Area di via San Mamante - Rio Ponticello"	1/3
--	-----

(*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via San Mamante Tavola RUE: (P3)_Tavola 21.1
Estensione dell'area	circa 1.250 mq
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a schede progetto]. (*) A seguito dell'attuazione della scheda si applicheranno 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	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, fino ad un massimo di quattro unità abitative. (*) 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 alla lettera b3. Le funzioni di cui alla lettera b4 (artigianato di servizio ed attività laboratoriali) sono ammesse nella misura massima di 50 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	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda, è pari a 425 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	

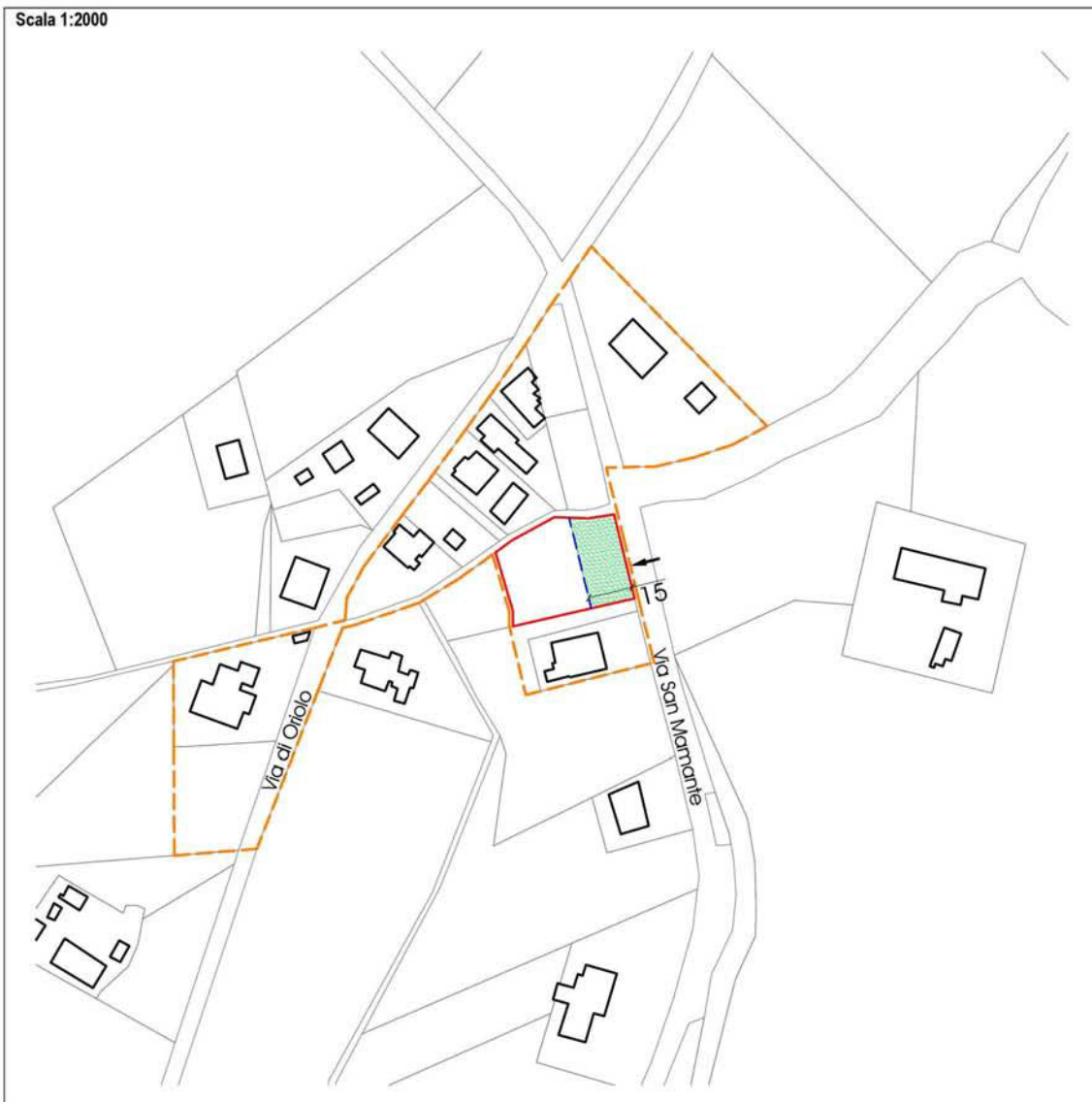
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile su via San Mamante, secondo le indicazioni e prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali (settore Lavori Pubblici e Polizia Municipale) a seguito della presentazione del progetto.
Prestazione sostenibilità	Verde (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione. Entro tale fascia, non è consentito localizzare depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità. Eventuali stalli per parcheggio saranno consentiti qualora integrati nel verde. (-) Si deve garantire la connessione del corridoio ecologico esistente sulla via del Passo con le aree boscate presenti tra la via San Mamante e la via di Oriolo, mediante una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione della profondità indicativa di 6m, secondo un allestimento da concordare con il consorzio di bonifica. Energia (-) L'intervento di nuova costruzione deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
Prestazione identità	Edifici (-) 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".

Spazi pertinenziali






(*) L'accessibilità agli interrati dall'esterno con rampe scoperte è vietata.

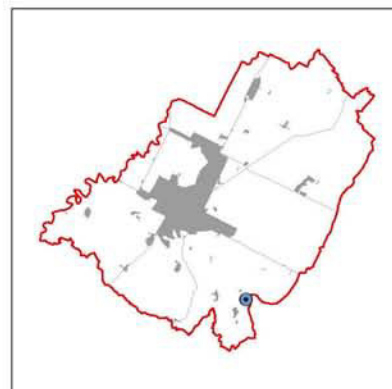
(*) L'area pertinenziale del nuovo fabbricato dovrà essere progettata tenendo in considerazione i caratteri delle corti rurali, la sistemazione planimetrica dell'area esterna e lo studio dei percorsi pedonali non devono pertanto comportare frazionamenti fisici o visivi della corte.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro agglomerato residenziale in ambito extraurbano
-  Perimetro della scheda
-  Limite di edificabilità
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Accesso carrabile da via San Mamante



Scheda progetto R.37 "Area di via San Mamante - Rio Ponticello"	1/3
--	-----

(*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via San Mamante Tavola RUE: (P3)_Tavola 21.1
Estensione dell'area	circa 1.250 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. 17.2 [Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68

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

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, fino ad un massimo di quattro unità abitative. (*) 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 alla lettera b3. Le funzioni di cui alla lettera b4 (artigianato di servizio ed attività laboratoriali) sono ammesse nella misura massima di 50 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	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda, è pari a 425 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) La Sul massima ammessa può estendersi fino a 525 mq a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano acquisiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].

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

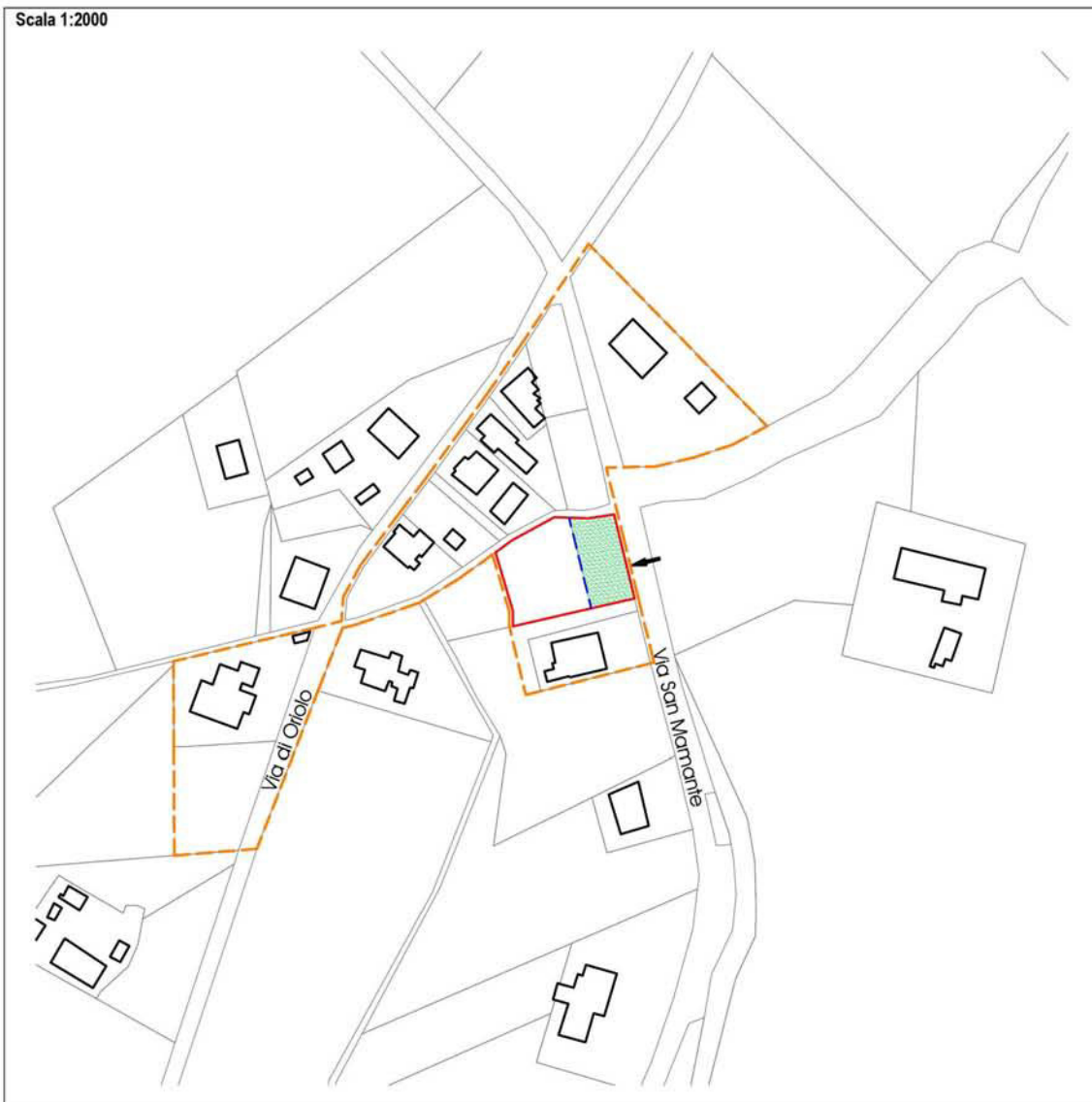
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile su via San Mamante, secondo le indicazioni e prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali (settore Lavori Pubblici e Polizia Municipale) a seguito della presentazione del progetto.
Prestazione sostenibilità	Verde (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione. Entro tale fascia, non è consentito localizzare depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità. Eventuali stalli per parcheggio saranno consentiti qualora integrati nel verde. (-) Si deve garantire la connessione del corridoio ecologico esistente sulla via del Passo con le aree boscate presenti tra la via San Mamante e la via di Oriolo, mediante una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione della profondità indicativa di 6m, secondo un allestimento da concordare con il consorzio di bonifica. Energia (-) L'intervento di nuova costruzione deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
Prestazione identità	Edifici (-) 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".

Spazi pertinenziali






(*) L'accessibilità agli interrati dall'esterno con rampe scoperte è vietata.

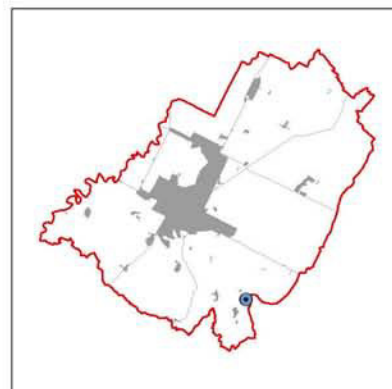
(*) L'area pertinenziale del nuovo fabbricato dovrà essere progettata tenendo in considerazione i caratteri delle corti rurali, la sistemazione planimetrica dell'area esterna e lo studio dei percorsi pedonali non devono pertanto comportare frazionamenti fisici o visivi della corte.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro agglomerato residenziale in ambito extraurbano
-  Perimetro della scheda
-  Limite di edificabilità
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Accesso carrabile da via San Mamante





Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

77

Prot. gen. n. 0045256

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: Adelia Zoli e Maria Pia Zoli

Residente a: Faenza, via Oriani n. 27

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

Area oggetto di osservazione:

c.so Garibaldi n. 51

Riferimento RUE

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 di proprietari dell'immobile posto in corso Garibaldi n.51 e distinto al NCEU del Comune di Faenza al Fg. 148, Mapp.le 2, rilevano un errore di rappresentazione del suddetto immobile nelle Tavole P.4 "Progetto centro storico". In particolare, evidenziano che l'area coltilizia interna al fabbricato è stata coperta per l'ampliamento di un locale attiguo alla pasticceria. Tale copertura è stata poi regolarizzata con concessione in sanatoria prot. n. 3130/1186 rilasciata in data 28/03/1988, pertanto chiedono che "venga ripristinata cartograficamente a tutti gli effetti la situazione attuale dell'area adibita a laboratorio artigiano".

L'osservazione è corredata dalla richiesta di Concessione/Autorizzazione in sanatoria ai sensi della L. 47/1985.

Controdeduzione

- L'osservazione è accolta trattandosi di un mero errore di rappresentazione; la base cartografica da cui è tratta la configurazione delle Tavole P.4 "Progetto Centro Storico", per il suo grado di approssimazione, può infatti, in taluni casi, non corrispondere esattamente alla configurazione planimetrica o alla situazione di fatto degli edifici rappresentati come sancito dall'art. 5.2 [Centro Storico – Definizione e principi generali] delle NdA del RUE ove *"in questi casi si tiene conto della situazione di fatto esistente, per la quale dovranno comunque sussistere le condizioni di regolarità edilizia"*. La documentazione posta a corredo dell'istanza attesta la regolarità edilizia dell'intervento, pertanto si modificano le Tavole di Progetto P.4_A.1 "Categorie di intervento", P.4_A.2 "Categorie di intervento degli spazi aperti", P.4_B "Attrezzature e spazi collettivi" e P.4_C "Politiche di intervento" del centro storico di Faenza nei termini di cui agli elaborati grafici allegati (**All.1, 2, 3 e 4**).

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



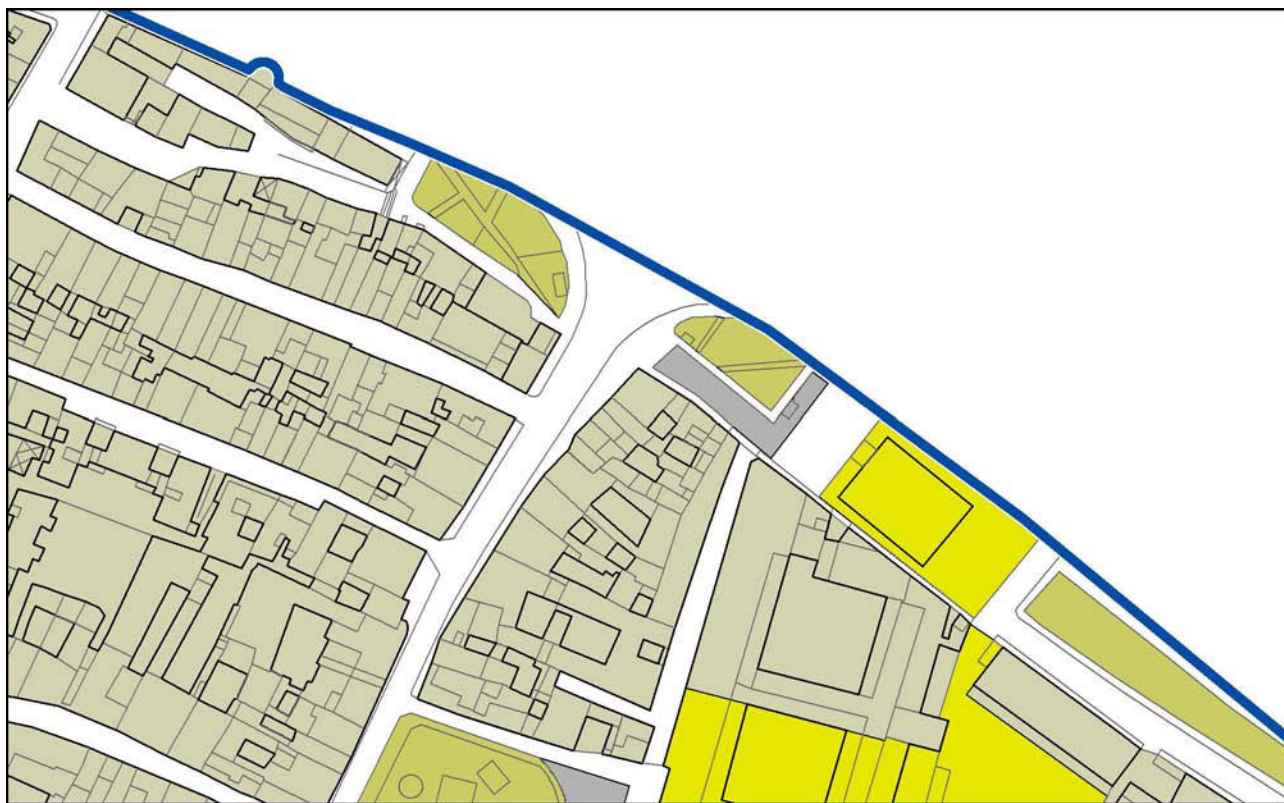
Stato controdedotto

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



Stato adottato

Tav. P.4 _B (Faenza)_ Attrezzature e spazi collettivi



Stato controdedotto

Tav. P.4 _B (Faenza)_ Attrezzature e spazi collettivi



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.

78

Prot. gen. n. 0045257

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: Azimut spa

Residente a: Ravenna, via Trieste 90/A

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

Area oggetto di osservazione:

Cimitero dell'Osservanza

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.1

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.2

(C.2)_Tavola D.13 "Impianti e infrastrutture"

Sintesi dell'osservazione

- La Società Azimut che opera attraverso contratto di Servizio Cimiteriale con il Comune di Faenza quale gestore di tutti i cimiteri e del forno crematorio presenti nel territorio faentino, per garantire e migliorare il servizio svolto in ragione del costante aumento della pratica della cremazione che rende l'attuale impianto ubicato all'interno del Cimitero dell'Osservanza dimensionalmente insufficiente e sempre più obsoleto rispetto agli attuali parametri, chiede l'individuazione di una nuova "Area cimiteriale" entro l'area distinta al Fg. 172 Mapp.li 1067 e 1068 di proprietà del Comune di Faenza e posto in adiacenza al sito esistente del Cimitero dell'Osservanza da destinare all'edificazione del nuovo forno crematorio.

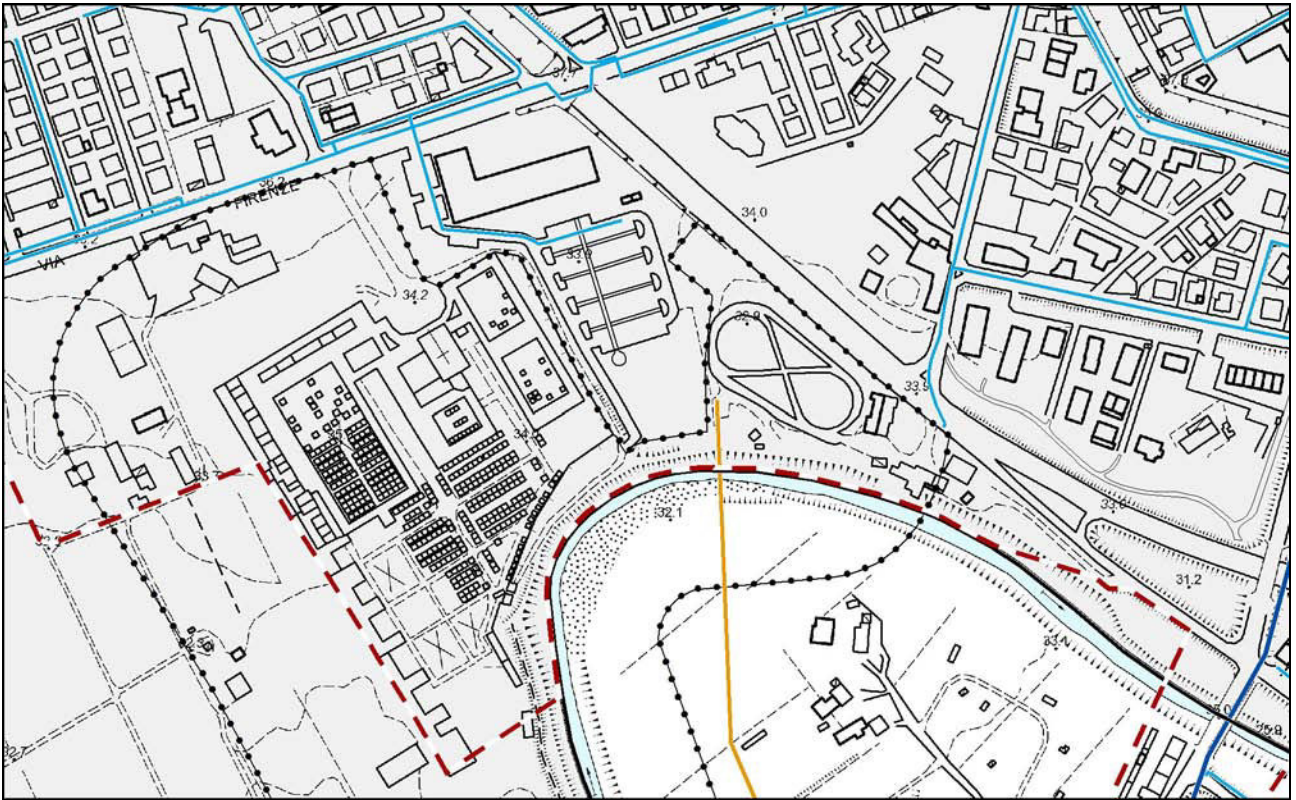
Controdeduzione

- L'osservazione è accolta trattandosi di un mero errore di rappresentazione. Dato atto che già la convenzione Rep. n. 42323/11236 stipulata in data 29/04/2005 tra il Comune di Faenza e la Società Aurora S.R.L per la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione nell'area "Cimitero dell'Osservanza - Scheda n. 109" del PRG '96 riconosceva al Mapp.le 1067 una destinazione di mq 1.730 circa per "Attività cimiteriali", al fine di dare continuità ad una previsione previgente tesa al miglioramento dell'offerta e della qualità complessiva del servizio cimiteriale reso alla cittadinanza ed in ragione delle esigenze espresse dalla società Azimut, si propone per l'area in oggetto di modificare la tipologia di servizi comunali da "Aree per il verde e lo sport" di cui all'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi – Tipologia di servizi comunali], lettera b ad "Aree per attrezzature di interesse comune" di cui al medesimo art. 19.3, lettera d delle NdA del RUE. L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 13.1 e 13.2 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1). Conseguentemente all'ampliamento delle "Aree per attrezzature di interesse comune" si propone di modificare già in questa fase la "Fascia di rispetto cimiteriale" di cui all'art. 25.4 [Impianti e infrastrutture - Fasce di rispetto cimiteriale] e all'elaborato grafico (C.2)_Tavola D.13 "Impianti e infrastrutture" e della relativa "Scheda dei vincoli" nei termini di cui agli allegati (AII. 2 e AII. 3) alla presente controdeduzione. L'ampiezza del vincolo cimiteriale è fissata ad una distanza non inferiore a m. 50 dal perimetro dell'area assegnata a tali scopi e interessa esclusivamente aree pubbliche (verde e parcheggi) di rango comunale.



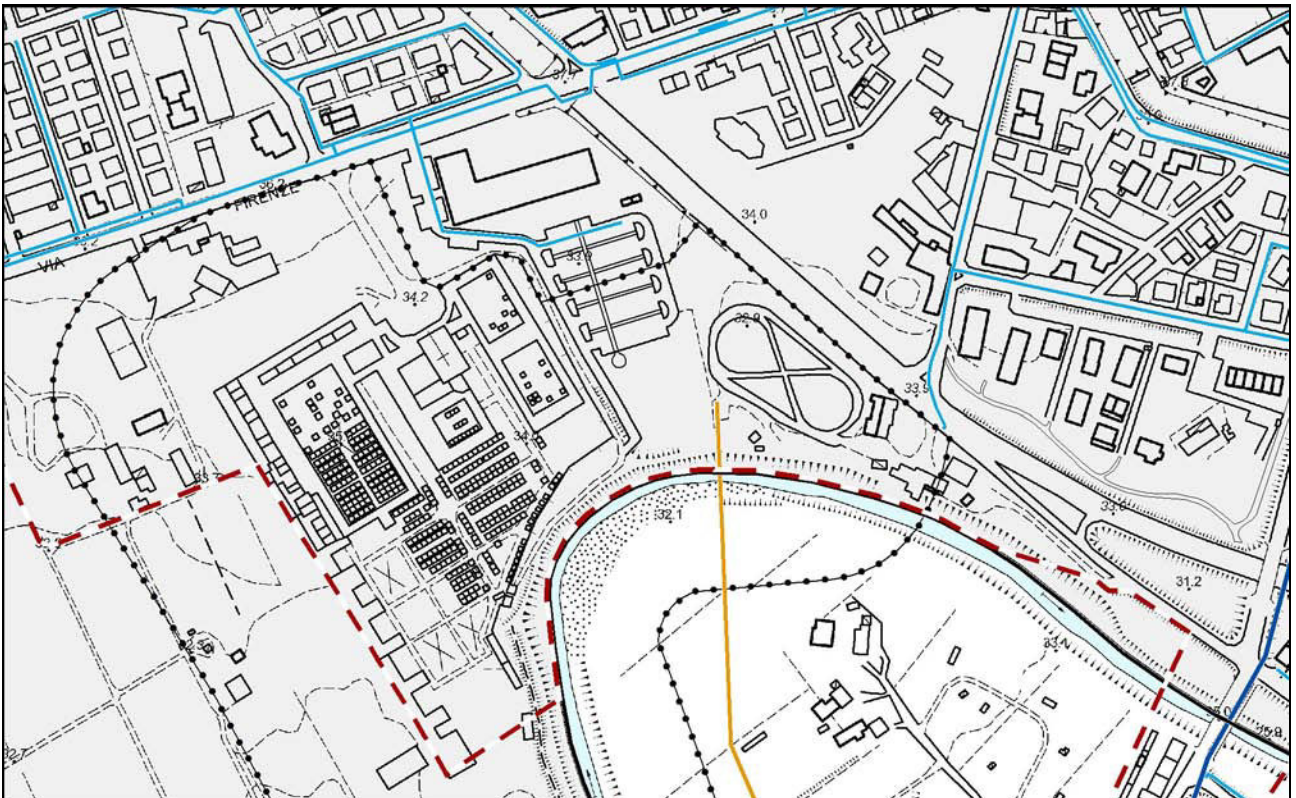
Stato adottato

(C.2)_Tavola D.13 "impianti e infrastrutture"

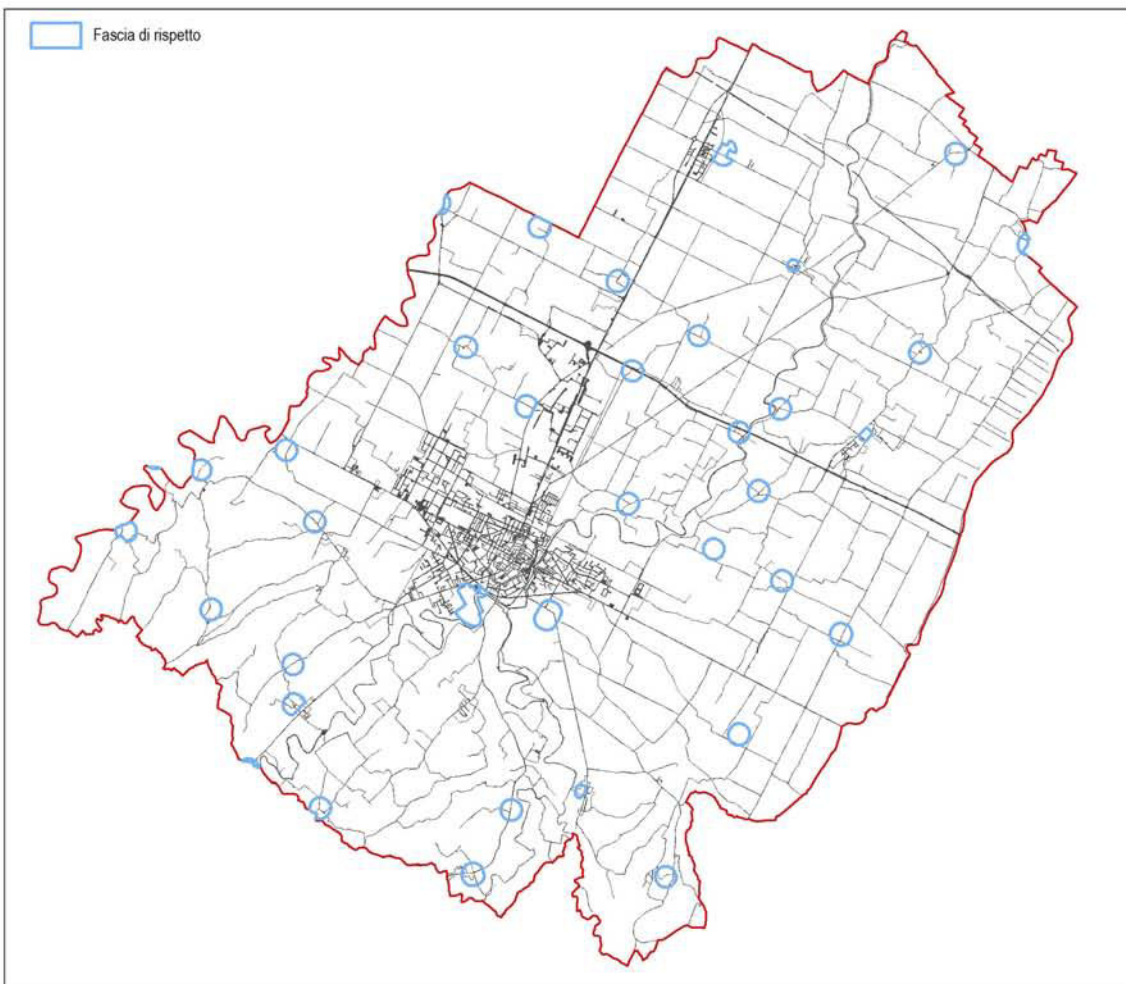


Stato controdedotto

(C.2)_Tavola D.13 "impianti e infrastrutture"

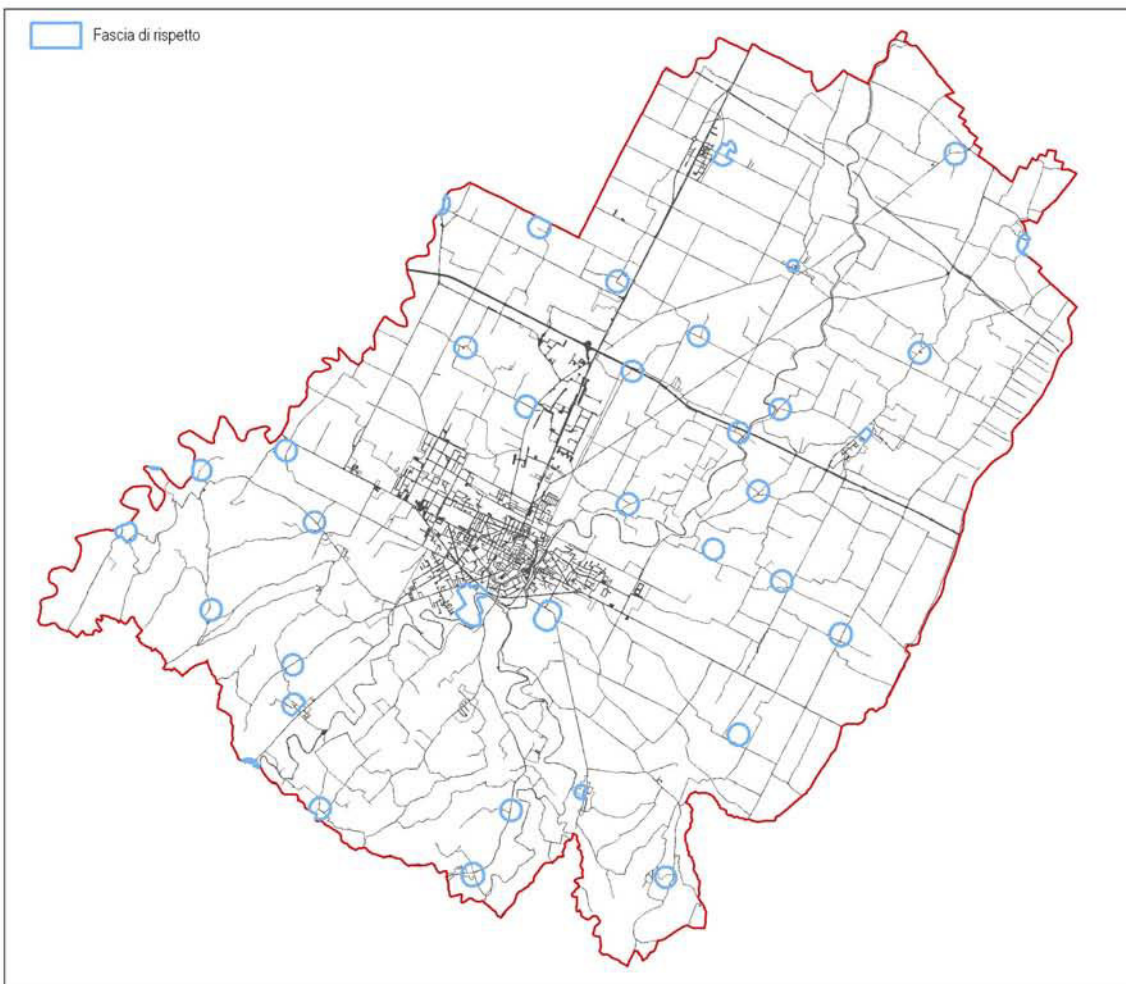


Cimiteri Impianti e infrastrutture



Fasce di rispetto cimiteriale	
Fonte del dato:	Comune di Faenza
Scala di acquisizione del dato:	1:10.000
Data di aggiornamento:	Febbraio 2014
Norma di riferimento:	<p>Nazionale RD 1265/1934; DPR 285/1990; L 166/2002 art. 28</p> <p>Regionale LR 19/2004</p> <p>Comunale Norme di Attuazione PSC art. 13.4 Norme di Attuazione RUE art. 25.4</p>
Note:	

Cimiteri **Impianti e infrastrutture**



Fasce di rispetto cimiteriale	
Fonte del dato:	Comune di Faenza
Scala di acquisizione del dato:	1:10.000
Data di aggiornamento:	Marzo 2015
Norma di riferimento:	Nazionale RD 1265/1934; DPR 285/1990; L 166/2002 art. 28 Regionale LR 19/2004 Comunale Norme di Attuazione PSC art. 13.4 Norme di Attuazione RUE art. 25.4
Note:	



Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

79

Prot. gen. n. 0045258

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: Gaddoni Antonio

Residente a: Faenza, via Valgimigli n. 45

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

Area oggetto di osservazione:

via Berti n. 15

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 13.2

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario degli immobili siti in via Berti e censiti al N.C.E.U e al N.C.T. del Comune di Faenza al Fg. 131 Mapp.li 1446 e 179, evidenzia che il mappale 179 è uno dei rarissimi casi di lotto ineditato in "Ambito residenziale misto consolidato – tessuti ordinari" che il RUE adottato qualifica entro gli "Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale – sub-ambiti urbanistici di marcata conservazione". In base alle NdA del PRG '96, considerando i due lotti di proprietà come un'unica entità, risulterebbe una potenzialità edificatoria residua da realizzarsi in ampliamento pari a 480 mc, corrispondenti a circa 150 mq di Sul distribuiti su tre piani fuori terra, mentre in base alle NdA del RUE adottato tale potenzialità viene a ridursi sensibilmente con una potenzialità massima in ampliamento di 30 mq. Considerato che il lotto di cui al mappale 179 fu acquistato dal padre Antonio nel 1966 come lotto edificabile e indipendente dal lotto adiacente (mappale 1446) edificato nel 1959, l'osservante chiede "che il lotto ineditato non venga considerato come area di pertinenza del fabbricato edificato sul lotto adiacente, ma come lotto edificabile indipendente" e "a tal scopo, vengano fissate per tale edificazione delle regole congruenti con l'art.7 eventualmente tramite nuova specifica Scheda che indichi le principali regole edificatorie nel rispetto del contesto".

Controdeduzione

- L'osservazione è accolta nei termini di cui al punto 2.37 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 96 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ravenna (Prot. n. 45333 del 29/09/2014), alla quale si rimanda integralmente per la modifica del testo normativo. In merito, nel punto 2.37 dell'osservazione n. 96 si propone un'integrazione dell'art. 23.2 [Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale] che modifica l'elaborato P.2 [Norme di Attuazione] consentendo la nuova costruzione nelle aree libere che si configurano come lotti ineditati nel rispetto dei parametri delle norme di zona, degli allineamenti dei fronti esistenti sulla strada e in un quadro di compatibilità con i fabbricati limitrofi e con le loro altezze.



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.

80

Prot. gen. n. 0045263

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Gi Elle Immobiliare s.r.l

Residente a: Forlì (FO), via Pedriali n. 18

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

Area oggetto di osservazione:

via Ravegnana

Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.34

Tav. P.3 "Progetto" - Tavola 13.2

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di proprietaria dell'area denominata "ex Cantine Zanzi", riporta alcune considerazioni su progetti di sviluppo dell'area avanzati negli anni 2007-2008 ed alla documentazione presentata e registrata al prot. 31880 del 08.08.2013 "progetto di urbanizzazione e unità minime di intervento". In particolare, sottolinea di non voler eseguire l'attraversamento carrabile e realizzare quello ciclabile lungo il perimetro esterno dell'area e specifica che la cessione di aree concordata riguarda un tratto lungo la via Savini.

Per le sopraccitate motivazioni, l'osservante chiede:

1. una revisione della scheda "che non dovrà contenere né il collegamento stradale con il quartiere limitrofo, né la cessione di aree da parte del privato (tranne quella concordata in precedenza su via Savini)";
2. di mantenere la quantità delle superfici edificabili all'interno dell'area risultanti dalle norme di attuazione del PRG che prevedono l'indice di edificabilità pari a 1,35 mc/mq, tenendo presente che la proprietà accetta di edificare in bioedilizia e in classe A ma in aggiunta si chiede l'incentivo volumetrico del 20%, già previsto dal PRG, nella scheda di RUE è inoltre indicata la "cessione obbligatoria di parte della proprietà";
3. di mantenere la pista ciclabile all'interno della scheda a patto che scorra perimetralmente all'area e non vi sia un'attraversamento diretto.

L'area risulta disciplinata dal vigente PRG '96 dall'art. 11.6 "Attività produttive dove si ipotizza una dismissione futura" con un volume potenziale pari a 24.011 mc (volume potenziale residenziale alle condizioni del PRG pari a 21.610 mc), per tale norma di zona è concessa l'applicazione degli incentivi nella misura di un incremento volumetrico pari massimo al 20% (4.322 mc di volume residenziale).

Con riferimento all'ex cantina Zanzi si riportano i seguenti documenti agli atti del Servizio progettazione urbanistica e ambientale:

- domanda di permesso di costruire prot. ed. 528 del 16.05.2008 per "Urbanizzazione dell'area denominata ex cantina Zanzi";
- comunicazione prot. gen. 31880 del 08.08.2013 contenente Tav. 3 (progetto urbanizzazione e unità minime di intervento), documentazione integrativa alla pratica prot. ed. 528/2008.

Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta, all'interno della Scheda progetto U34 "Area di via Ravegnana - Zanzi" viene eliminato il collegamento stradale con il quartiere residenziale limitrofo e viene limitata la cessione delle aree non attrezzate per la realizzazione del percorso ciclo pedonale alla sola porzione individuata su via Savini;
- L'osservazione per quanto al punto 2) è accolta parzialmente, si ritiene opportuno dare continuità alla precedente previsione urbanistica introdotta dal PRG '96, garantendo la Sul massima ammessa pari a 7.745 mq elevabile fino a un massimo di 9.300 mq a condizione che i mq di Sul aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30

[Compensazioni] delle NdA del RUE. Per coerenza con le altre schede progetto del territorio urbano del RUE, permane l'obbligo di assolvere agli "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". In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti, in merito alla cessione obbligatoria di parte della proprietà privata, per il solo insediamento di edilizia residenziale sociale, l'accoglimento parziale dell'osservazione comporta una riduzione della percentuale di Sul agibile da cedere gratuitamente al Comune, in questi particolari casi, proprio in ragione del valore sociale dell'intervento la Sul agibile da cedere è ridotta al 4%, a condizione che il restante 4% sia destinato a funzioni extraresidenziali di carattere collettivo.

- L'osservazione per quanto al punto 3) è respinta, viene conservato lo schema di progetto di cui alla comunicazione prot. gen. 31880 del 08.08.2013 contenente Tav. 3 (progetto urbanizzazione e unità minime di intervento), che prevedeva l'attraversamento dell'area mediante pista ciclo-pedonale contornata da una fascia attrezzata a verde. L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto in ambito urbano U.34 "Area di via Ravegnana – Zanzi", nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1). 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.34 "Area di via Ravegnana - Zanzi"		1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Ravegnana	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	Circa 47.300 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 eccedenti la manutenzione straordinaria intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	<p><i>In caso di mantenimento 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"> - il commercio al dettaglio di cui alla lettera B punto b3 è consentito per una quota massima pari al 10% della Sul esistente; - la funzione residenziale di cui alla lettera A è consentita fino al limite del 50% della Sul esistente. <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"> - il commercio al dettaglio di cui alla lettera B punto b3 è consentito per una quota massima pari al 20% della Sul esistente o di progetto a condizione che i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico) di cui alla lettera d. dell'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] in riferimento a tale funzione siano interamente realizzati all'interno del comparto; - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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. 	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	<p><i>In caso di mantenimento dei manufatti esistenti:</i></p> <p>(-) E' consentito l'ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impiantistici unicamente all'interno dei fabbricati esistenti.</p> <p>(-) E' consentito l'ampliamento fino al 5% della Sul esistente all'esterno dei fabbricati a condizione che si attuino interventi di riqualificazione ambientale sugli stessi (es. coperture).</p> <p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</i></p> <p>(*) La Sul massima ammessa è pari a 7.745 mq.</p>	
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	<p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti o di cambio d'uso (o di incremento del carico urbanistico):</i></p> <p>(*) L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita del tratto di viabilità carabile di collegamento tra via Ravegnana e via Savini e dei collegamenti ciclopedonali, nella quantità e localizzazione indicate nella parte grafica della presente scheda. Il progetto architettonico definirà la precisa conformazione e localizzazione di tali aree pubbliche.</p> <p>(*) Il progetto dell'area deve prevedere la realizzazione di una viabilità di penetrazione secondaria avente le caratteristiche di "viabilità calma" privata, da sviluppare secondo lo schema indicativo riportato nella parte grafica della presente scheda; il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.</p> <p>(*) Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche da destinare a percorso pedonale a completamento del marciapiede lungo la via Savini, da localizzare come indicato nella parte grafica della presente scheda.</p>	

Scheda progetto U.34 "Area di via Ravegnana - Zanzi"

2/3

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. G.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Prestazione sicurezza	<p>Mobilità</p> <p>(-) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Ravegnana e dalla via Savini.</p> <p>(-) 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.</p> <p>(*) Dovrà in ogni caso essere reperita la quantità minima di parcheggio privato di uso pubblico, come indicato nella parte grafica della scheda.</p> <p>(*) L'accesso al parcheggio privato di uso pubblico dovrà avvenire dal tratto di viabilità carrabile di collegamento tra via Ravegnana e via Savini.</p>
Prestazione sostenibilità	<p>Verde</p> <p>(*) Le alberature d'alto fusto -di pregio- presenti entro al perimetro della scheda devono essere conservate ed il progetto dovrà prevederne la valorizzazione.</p> <p>Energia</p> <p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</i></p> <p>(-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>
Prestazione identità	<p>Edifici</p> <p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</i></p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione 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".</p>

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Viabilità di progetto e relative pertinenze
-  Percorso ciclopedonale attrezzato di progetto
-  Viabilità privata indicativa
-  Parcheggio privato di uso pubblico
-  Area da cedere a marciapiede



Scheda progetto U.34 "Area di via Ravegnana - Zanzi"		1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Ravegnana	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	Circa 17.786 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 eccedenti la manutenzione straordinaria intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	<p><i>In caso di mantenimento 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"> - il commercio al dettaglio di cui alla lettera B punto b3 è consentito per una quota massima pari al 10% della Sul esistente; - la funzione residenziale di cui alla lettera A è consentita fino al limite del 50% della Sul esistente. <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"> - il commercio al dettaglio di cui alla lettera B punto b3 è consentito per una quota massima pari al 20% della Sul esistente o di progetto a condizione che i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico) di cui alla lettera d. dell'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] in riferimento a tale funzione siano interamente realizzati all'interno del comparto; - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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. In caso di insediamento di funzioni per l'abitare sociale (quali a titolo esemplificativo residenze per anziani, case famiglia, residenze per assistenza all'handicap ecc.), la suddetta percentuale di Sul agibile da cadere gratuitamente al Comune è ridotta al 4%, a condizione che il restante 4% sia adibito a funzioni extraresidenziali anche a gestione privata di carattere collettivo. 	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	<p><i>In caso di mantenimento dei manufatti esistenti:</i></p> <p>(-) E' consentito l'ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impiansticistici unicamente all'interno dei fabbricati esistenti.</p> <p>(-) E' consentito l'ampliamento fino al 5% della Sul esistente all'esterno dei fabbricati a condizione che si attuino interventi di riqualificazione ambientale sugli stessi (es. coperture).</p> <p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</i></p> <p>(*) La Sul massima ammessa è pari a 7.745 mq.</p>	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	<p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</i></p> <p>(-) La Sul massima ammessa può estendersi fino a 9.300 mq a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano acquisiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].</p>	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	<p>(*) 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.</p> <p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti o di cambio d'uso (o di incremento del carico urbanistico):</i></p> <p>(-) L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita dei collegamenti ciclopedonali, nella quantità e localizzazione indicate nella parte grafica della presente scheda. Tali percorsi sull'asse longitudinale dovranno avere una larghezza indicativa di 4 m e sull'asse trasversale una larghezza indicativa di 2,50 m con interposte lateralmente fasce attrezzate a verde della profondità di 1,50 m. Il progetto architettonico definirà la</p>	

Scheda progetto U.34 "Area di via Ravennana - Zanzi"

2/3

	precisa conformazione e localizzazione di tali aree pubbliche. (* Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche da destinare a percorso pedonale a completamento del marciapiede lungo la via Savini, da localizzare come indicato nella parte grafica della presente scheda.
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	<p>Mobilità</p> <p>(-) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Ravennana.</p> <p>(-) 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.</p> <p>(* Fermo restando la superfici necessarie per la viabilità privata di accesso e distribuzione ai lotti, dovrà in ogni caso essere reperita la quantità minima di parcheggio privato di uso pubblico, come indicato nella parte grafica della scheda.</p>
Prestazione sostenibilità	<p>Verde</p> <p>(* Le alberature d'alto fusto -di pregio- presenti entro al perimetro della scheda devono essere conservate ed il progetto dovrà prevederne la valorizzazione.</p> <p>Energia</p> <p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</i></p> <p>(-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>
Prestazione identità	<p>Edifici</p> <p><i>In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti:</i></p> <p>(* Gli interventi di nuova costruzione 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".</p>

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Percorso ciclopedonale attrezzato di progetto
-  Parcheggio privato di uso pubblico
-  Area da cedere a marciapiede





Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

81

Prot. gen. n. 0045264

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: Bruno Ghini (Tecnico incaricato dalla proprietà)

Residente a: Faenza, via XX Settembre n. 18

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

Area oggetto di osservazione:

via Ospitalacci n. 142

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto" _ Tavola 13.1

Sintesi dell'osservazione

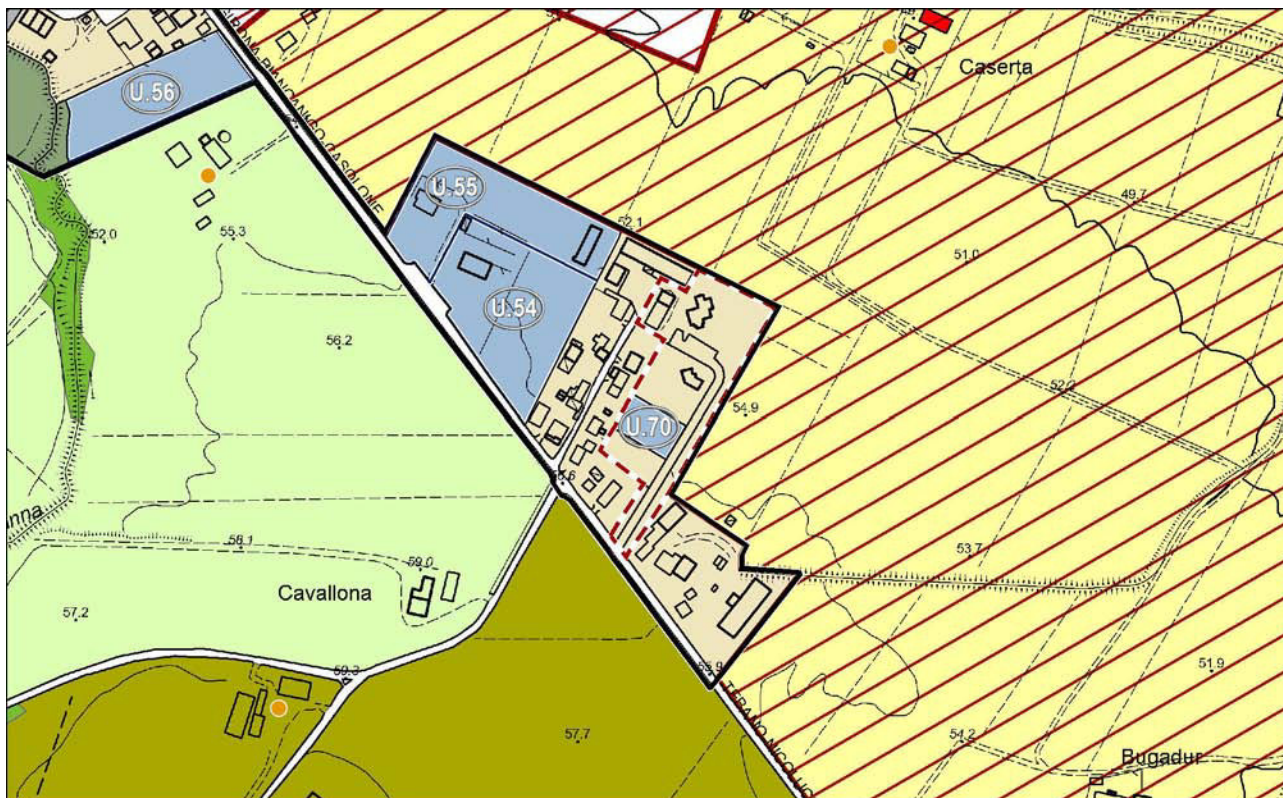
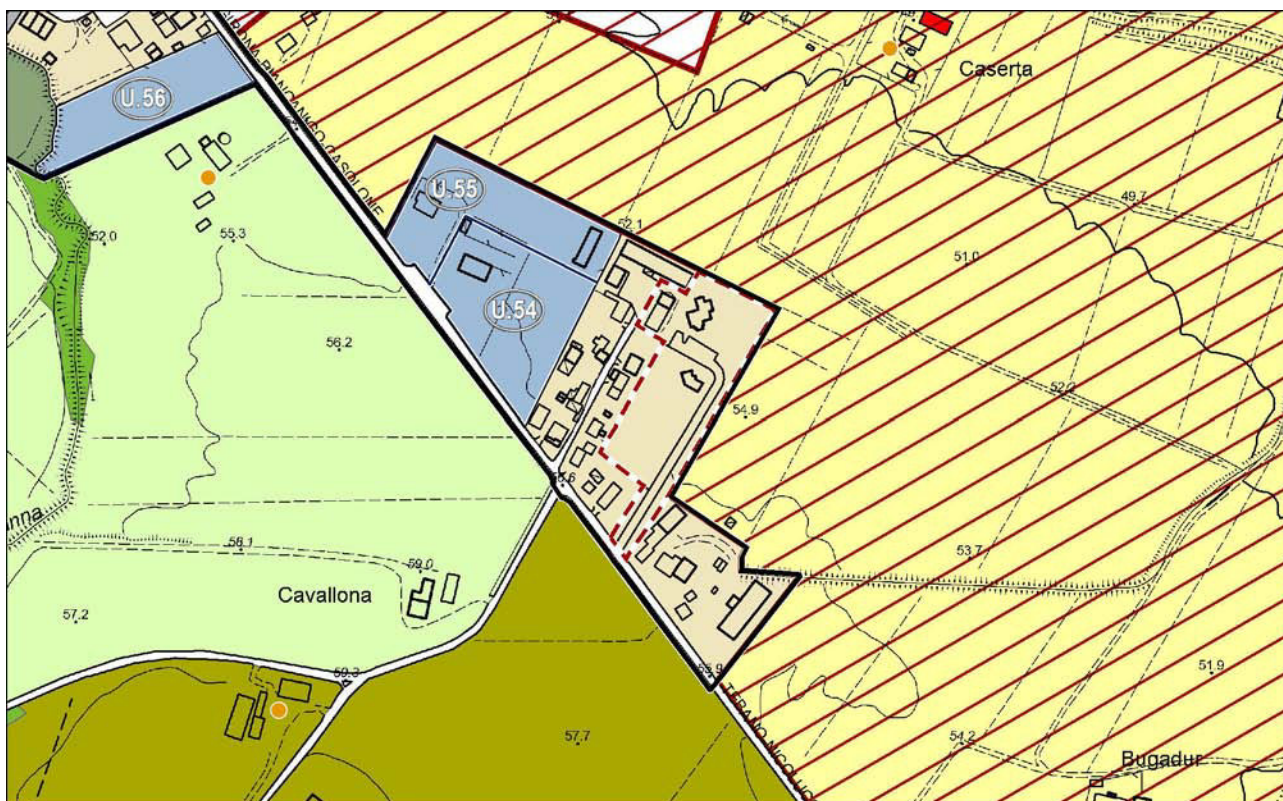
- L'osservante, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà del lotto sito in Faenza, via Ospitalacci n. 142, catastalmente individuato al Fg. 143, Mapp.le 429, dopo aver premesso che il lotto, denominato lotto "B", risulta essere porzione ineditata di un Piano Particolareggiato che interessa nel suo complesso quattro comparti ad uso abitativo ed un'area destinata a strada e parcheggi di uso pubblico e dopo aver ricordato che le opere di urbanizzazione sono state interamente completate e che in corso d'opera è stata effettuata una modifica ai lotti "B" e "C" che ha ridotto la superficie del lotto "B" di circa 150 mq, senza tuttavia modificare le cubature precedentemente autorizzate (PdC n. 9 del 01.02.2006) e che quindi ad oggi risultano essere edificati -come da PdC n. 219 del 27.12.2007- i lotti "A", "C" e "D", chiede "di delimitare il lotto "B" al fine di poter modificare l'originaria tipologia edilizia unifamiliare in altra, conservando volumi e vincoli del PdC n. 219 del 27.12.2007". L'osservante evidenzia poi l'intenzione di edificare all'interno del lotto "B" confermando la scelta di costruire in bioedilizia e di attestarsi ad una altezza massima pari a 6,50 m.

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.219 del 27.12.2007 e per la parte non ancora attuata e corrispondente al lotto B, benché con tipologia edilizia diversa da quella prevista al Piano Particolareggiato originario, ma garantendo la potenzialità edificatoria del PdC stesso e gli impegni assunti nella convenzione registrata a Faenza al n. 68 serie 2 il 10.01.2006 e trascritta a Ravenna il 20.01.2006 (Reg. gen. 1900, Reg. part. 1068).

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 13.1 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1) e l'elaborazione della scheda progetto in ambito urbano U.70 "Area Villegiardini", così come riportato in allegato (All. 2) e conseguentemente 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.

Le valutazioni tecniche e gli approfondimenti effettuati in occasione della controdeduzione della presente osservazione hanno portato ad una revisione dell'art. 11.3 relativo alle "Aree oggetto di strumenti attuativi", alla luce delle suddette valutazioni si ritiene opportuno precisare che tra le aree oggetto di strumenti attuativi occorre disciplinare anche i piani attuativi in corso di validità alla data di adozione del RUE non individuati con apposita simbologia nella Tav. P3 (RUE – Progetto), si coglie pertanto l'occasione di integrare l'art. 11.3 Tav. P2 del RUE nei termini di cui all'elaborato allegato (All. 3).





Scheda progetto U.70 "Area Villegiardini"		1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Ospitalacci n.142	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.1
Estensione dell'area	Circa 925 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.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni previste dal piano particolareggiato di cui all'autorizzazione n.95/2006 e s.m.i. Qualora lo strumento attuativo decada 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], alle condizioni riportate all'art. 11.3 "Aree oggetto di strumenti attuativi".	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 655 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	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire dalla viabilità privata di uso pubblico che si dirama dalla via Ospitalacci. (-) Vista la dotazione di parcheggi privati di uso pubblico realizzati nell'ambito del PdC n.9/2006 e s.m.i, 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, fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore e la dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui alla Legge 122/1989.	
Prestazione sostenibilità	Sismica (*) In fase attuativa devono essere rispettate le condizioni stabilite dal parere espresso dalla Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 66/17349 del 23.02.2005, relative alla variante PRG n.28 approvata con atto C.C. n. 6337/540 del 22.12.2004.	
Prestazione identità	Edifici (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 6,5 m. (-) Per quanto attiene agli aspetti estetici, materiali e finiture esterne, sono valide le prescrizioni contenute nel PdC n. 9 del 01.02.2006. (*) Gli interventi di nuova costruzione 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".	
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) L'attuazione della scheda è subordinata al rispetto degli obblighi e delle cessioni di cui alla convenzione trascritta alla conservatoria di Ravenna in data 20.01.2006 (registro generale n. 1900, n. registro particolare n. 1068).	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato



Stato adottato

Tav. P2 "Norme di attuazione"

Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica

[...]

3. Aree oggetto di strumenti attuativi

~~La presente disciplina si applica alle aree oggetto di strumenti attuativi individuato con apposita perimetrazione nelle Tavv. P.3 "Progetto".~~

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

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

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

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

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

[...]

Stato controdedotto

Tav. P2 "Norme di attuazione"

Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica

[...]

3. Aree oggetto di strumenti attuativi

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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.

82

Prot. gen. n. 0045265

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Ministero Beni e Attività culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici E-R

Residente a: via Belle Arti n.52 - Bologna

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

Area oggetto di osservazione:

Generale

Riferimento RUE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"
Tav. C.2_Tavole dei vincoli (B) "Storia e archeologia"
Tav. C.2 "Scheda dei vincoli"

Sintesi dell'osservazione

- La Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna ha presentato un'osservazione strutturata in quattro richieste:
 - 1) Richiede che la profondità delle opere di scavo per le quali è richiesta la preventiva comunicazione alla Soprintendenza (art. 23.5 NdA del RUE) sia "nella misura di 1 m per le "Zone ad Alta e zone a media potenzialità archeologica" e di 1,5 m per le "Zone a bassa potenzialità archeologica".
 - 2) Richiede un migliore coordinamento con le norme del PSC vigente e propone di aggiungere alla formulazione dell' art. 23.5 NdA del RUE i seguenti stralci delle norme del PSC:
"Nelle zone ad alta potenzialità archeologica ogni intervento che presuppone attività di movimentazione del terreno è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. Nelle zone a media potenzialità archeologica ogni intervento che presuppone attività di movimentazione del terreno è preventivamente sottoposto alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici che potrà subordinare l'intervento a indagini archeologiche preventive".
 - 3) Richiede, in relazione al termine di 30 giorni previsto all' art. 23.5 NdA del RUE, che sia precisato che tale termine decorra non dall'invio bensì dalla ricezione della comunicazione del privato da parte della Soprintendenza e propone una ri-formulazione del testo adottato.
 - 4) Richiede di rendere visibile entro le cartografie del RUE il grado di potenzialità archeologica anche all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Controdeduzione

- La presente proposta di controdeduzione è coerente con quanto evidenziato nella risposta alle riserve presentate dalla Provincia di Ravenna (prot. URF 1167 del 27.01.2015) che riporta integralmente la presente osservazione presentata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna; le osservazioni dell'ente sono accolte nei seguenti termini:
 - 1) Per quanto al presente punto l'osservazione è accolta. All'art. 23, comma 5 [Storia e archeologia - Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica], nelle "Zone ad alta e media potenzialità archeologica" la profondità di attenzione viene portata da 1,5 metri a 1 metro dal piano di campagna, mentre nelle "Zone a bassa potenzialità archeologica" viene portata da 2 metri a 1,50 metri.
L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica al testo normativo dell'art. 23.5 [Storia e archeologia - Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica] dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato alla presente proposta di controdeduzione (**Ail. 1**).
 - 2) Per quanto al presente punto la precisazione richiesta è superflua in quanto il PSC è uno strumento urbanistico in vigore il cui testo, per quanto concerne l'archeologia, è stato validato dalla Soprintendenza. Il coordinamento dei

due strumenti è un elemento fondante della pianificazione. Si precisa che al fine di evitare l'effetto duplicazione di norme, a cui il RUE si attiene, si rinvia all'art. 11 (Storia e archeologia), comma 2 (Testimonianze archeologiche) del PSC vigente l'esatta formulazione normativa (la Soprintendenza per i Beni Archeologici ha riportato un testo non presente nelle NdA del PSC) che di seguito si trascrive:

- *Zone ad alta potenzialità archeologica.* Sono le aree caratterizzate da contesti pluri-stratificati con alta probabilità di rinvenimenti archeologici.
Negli ambiti di nuova previsione del PSC ogni intervento che presuppone attività di movimentazione del terreno è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.
- *Zone a media potenzialità archeologica.* Sono le aree in cui la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti ed aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.
Negli ambiti di nuova previsione del PSC ogni intervento che presuppone attività di movimentazione del terreno è preventivamente sottoposto alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici che potrà subordinare l'intervento a indagini archeologiche preventive.

- 3) Per quanto al presente punto la precisazione richiesta è accolta. La Soprintendenza chiede di esplicitare che il termine di 30 giorni per istruire il procedimento decorra dalla data di ricezione. Trattandosi di procedimento amministrativo è implicito, senza necessità di scrivere ulteriori precisazioni normative, che il tempo assegnato alla Soprintendenza è di 30 giorni dalla ricezione documentata del protocollo o PEC.
- 4) Per quanto al presente punto l'osservazione è accolta. Si accoglie la richiesta di estendere entro al perimetro del "Centro urbano" le "Zone a diversa potenzialità archeologica" negli elaborati Tav. C.2 Tavola dei vincoli B_Storia e archeologia. L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica grafica delle Tavole C.2 "Tavola dei vincoli B - scala 1:10.000 (14 Tavv.) - Storia e archeologia" anche riguardo ad altre tematiche quali i "Centri storici", le "Aree di rispetto delle mura storiche", i "Sub-ambiti urbanistici di marcata conservazione" e i "Sub-ambiti urbanistici di parziale conservazione" e della relativa "Scheda dei vincoli", allegata (**AII. 2**) alla presente proposta di controdeduzione. Per la verifica delle modifiche delle Tavole (C.2)_B "Storia e archeologia", si richiamano nella loro completezza gli elaborati proposti per l'approvazione del RUE Tav. C.2 "Tavola dei vincoli B_Storia e archeologia". A titolo esemplificativo, alla presente proposta di controdeduzione, si allega stralcio della Tavola (C.2)_Tavola B.13 in scala 1:10.000 (**AII. 3**) con relativa "legenda" degli strati cartografici così come modificati per una migliore lettura dell'elaborato (**AII. 4**).

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

Art. 23 Storia e archeologia

[...]

5. Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica

[...]

- Zone ad alta e zone a media potenzialità archeologica

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

Sono sottoposti alle prescrizioni di cui al presente comma 5 gli interventi di ~~movimento terra per~~ profondità maggiori a ~~4,50 m~~ dal piano di campagna, al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti, fermo restando che in centro storico valgono le disposizioni di cui all'art. 5.12 [*Centro storico - Archeologia*].

- Zone a bassa potenzialità archeologica

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

Sono sottoposti alle prescrizioni di cui al presente comma 5 gli interventi di ~~movimento terra per~~ profondità maggiori a ~~2,00 m~~ dal piano di campagna, al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti, fermo restando che in centro storico valgono le disposizioni di cui all'art. 5.12 [*Centro storico - Archeologia*].

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

Art. 23 Storia e archeologia

[...]

5. Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica

[...]

- Zone ad alta e zone a media potenzialità archeologica

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

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

- Zone a bassa potenzialità archeologica

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

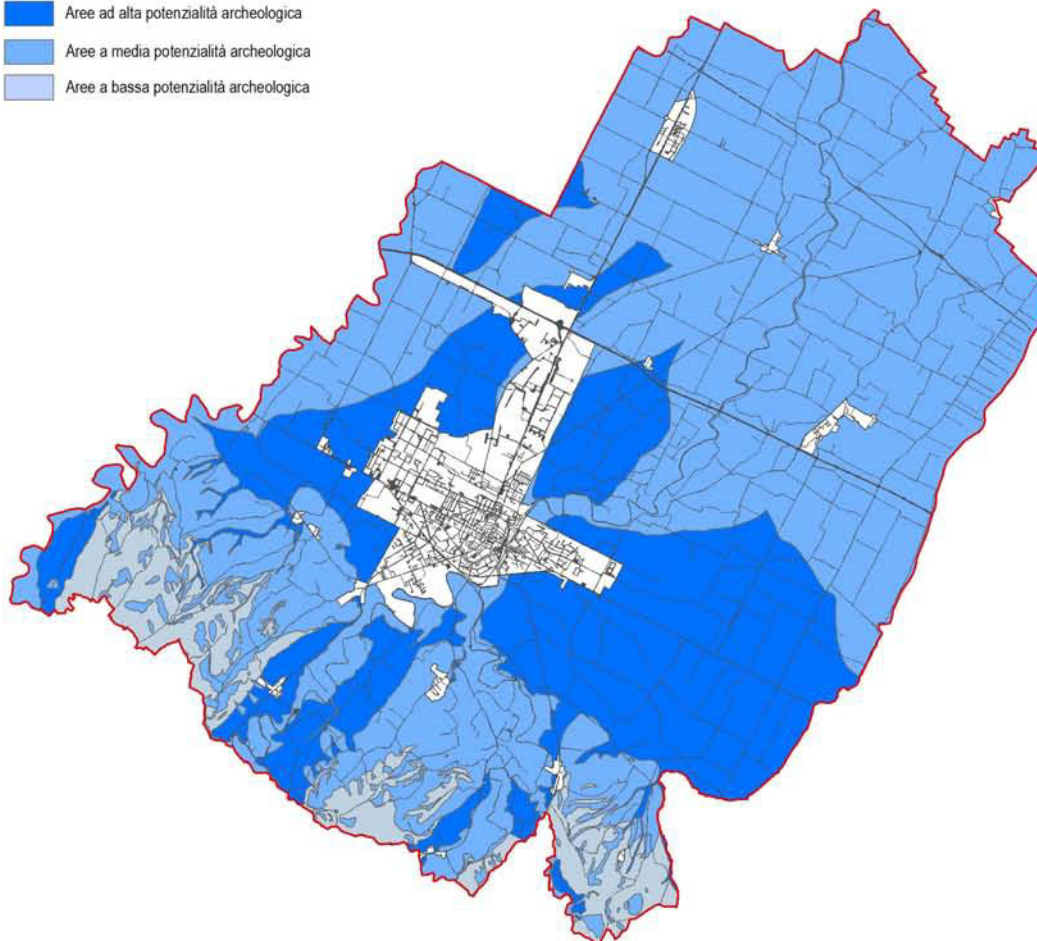
Sono sottoposti alle prescrizioni di cui al presente comma 5 gli interventi di profondità maggiori a ~~1,50 m~~ dal piano di campagna, al di fuori del sedime dei fabbricati esistenti, fermo restando che in centro storico valgono le disposizioni di cui all'art. 5.12 [*Centro storico - Archeologia*].

[...]

Tutela del patrimonio archeologico

Storia e archeologia

- Aree ad alta potenzialità archeologica
- Aree a media potenzialità archeologica
- Aree a bassa potenzialità archeologica



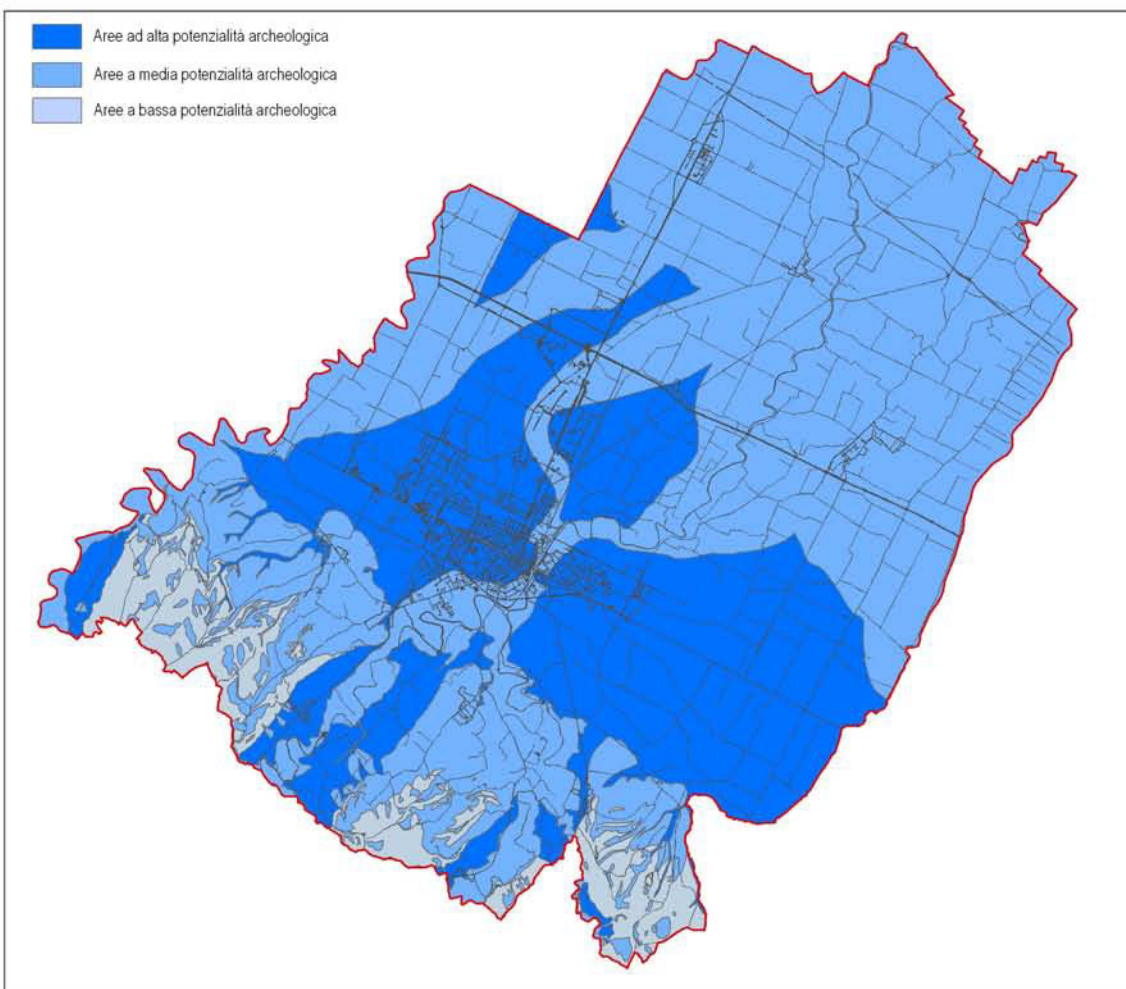
Zone a diversa potenzialità archeologica

Fonte del dato:	Comune di Faenza
Scala di acquisizione del dato:	1:10.000 (PSC)
Data di aggiornamento:	Febbraio 2014
Norma di riferimento:	Comunale Norme di Attuazione RUE art. 23.5

Note:

Tutela del patrimonio archeologico

Storia e archeologia



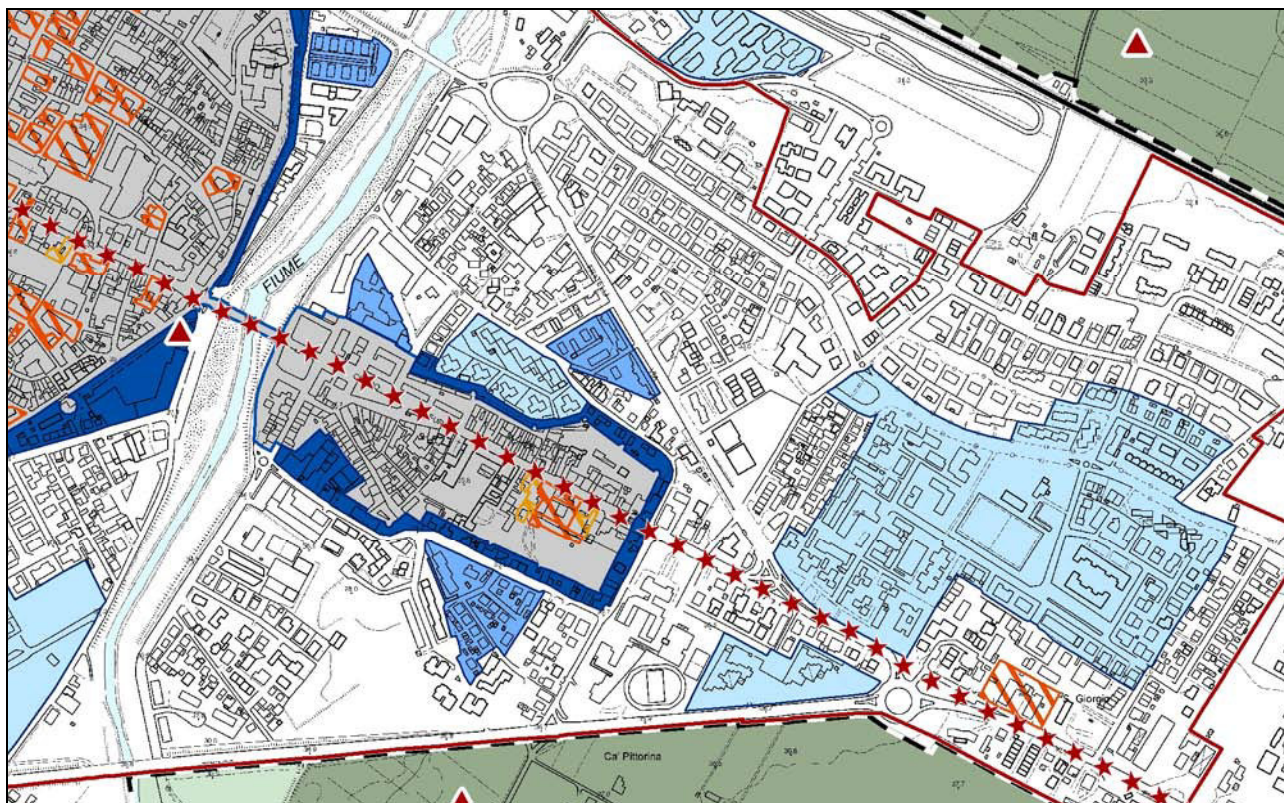
Zone a diversa potenzialità archeologica

Fonte del dato:	Comune di Faenza
Scala di acquisizione del dato:	1:10.000 (PSC)
Data di aggiornamento:	Gennaio 2015
Norma di riferimento:	Comunale Norme di Attuazione RUE art. 23.5

Note:

Stato adottato

Stralcio Tavola (C.2)_ B.13 "Storia e archeologia"










Stato controdedotto

Stralcio Tavola (C.2)_ B.13 "Storia e archeologia"










Stato adottato

Stralcio Legenda Tavola (C.2)_ B "Storia e archeologia"

	Centri storici
	Aree di rispetto delle mura storiche
	Viabilità storica
_Immobili e beni sottoposti a tutela ai sensi del DLgs 42/2004	
	Vincolo diretto
	Vincolo indiretto
_Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale	
	Sub-ambiti urbanistici di marcata conservazione
	Sub-ambiti urbanistici di parziale conservazione

Stato controdedotto

Stralcio Legenda Tavola (C.2)_ B "Storia e archeologia"

	Centri storici
	Aree di rispetto delle mura storiche
	Viabilità storica
_Immobili e beni sottoposti a tutela ai sensi del DLgs 42/2004	
	Vincolo diretto
	Vincolo indiretto
_Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale	
	Sub-ambiti urbanistici di marcata conservazione
	Sub-ambiti urbanistici di parziale conservazione



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.

83

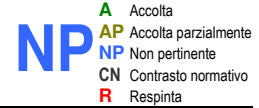
Prot. gen. n. 0045270

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Giuseppe Cherubini

Residente a: Faenza, piazza Alighieri n. 14-15-16



Area oggetto di osservazione:

piazza Alighieri n. 14-15-16

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 13.2

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di proprietario dell'immobile sito piazza Alighieri n. 14-15-16, distinto al NCU al Fg. 132 Mapp.le 270, sub. 1-2-3-4, congiuntamente alla Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. ZEROCENTO, che ha sottoscritto un preliminare d'acquisto per la realizzazione di un progetto sperimentale, destinato ad una comunità per minori ed a un gruppo appartamento, chiede che:
 1. "per tale struttura venga riconosciuta la destinazione d'uso di interesse pubblico e che pertanto non si determini la necessità di dotazioni di maggiori spazi di parcheggio o comunque ad uso pubblico, e vi sia l'esonero dal pagamento degli oneri e dei costi di costruzione";
 2. "nell'ipotesi della realizzazione in futuro di una scala esterna tamponata e coperta (e/o ascensore, e/o piattaforma elevatrice), al fine di rendere indipendente alcuni spazi, non prefigura un aumento di superficie che abbia effetti sulla volumetria e/o superficie utile della struttura in quanto la stessa è da considerarsi come volume tecnico e/o superamento delle barriere architettoniche a servizio della residenza".

Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) non pertiene alla presentazione di osservazioni al RUE. Per l'edificio per il quale è stato richiesto il riconoscimento di destinazione d'uso di interesse pubblico, per la realizzazione di un progetto sperimentale destinato ad una comunità di minori ad alta autonomia, risulta agli atti del Settore Territorio la SCIA prot. 62013 del 12.12.2014 (Fs. 932/2014) per il "Cambio di destinazione d'uso con opere a struttura residenziale di tipo socio assistenziale educativo" dove l'attività in oggetto è stata equiparata a residenza: all'occorrenza per futuri interventi ed in base alle caratteristiche del progetto, sarà valutata l'effettiva destinazione d'uso di interesse pubblico e, conseguentemente, la determinazione delle dotazioni di spazi di parcheggio e l'eventuale esonero del pagamento degli oneri e dei costi di costruzione.
- L'osservazione per quanto al punto 2) è chiarita come segue. Sulla base del quadro normativo attualmente vigente, la possibilità di deroga per la realizzazione di una futura scala esterna tamponata e coperta, e/o ascensore, e/o piattaforma elevatrice, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, potrà essere applicata in relazione a quanto disposto dall'art. 13 comma 1, lettera b e comma 3 della L.R. n. 15/2013.



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.

84

Prot. gen. n. 0045281

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Angelo Bighini e Maurizio Bighini

Residente a: Faenza, via Reda n. 130

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

Area oggetto di osservazione:

via Basiago

Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" – Scheda R.20

Tav. P.3 "Progetto" _Tavola 14.2

Sintesi dell'osservazione

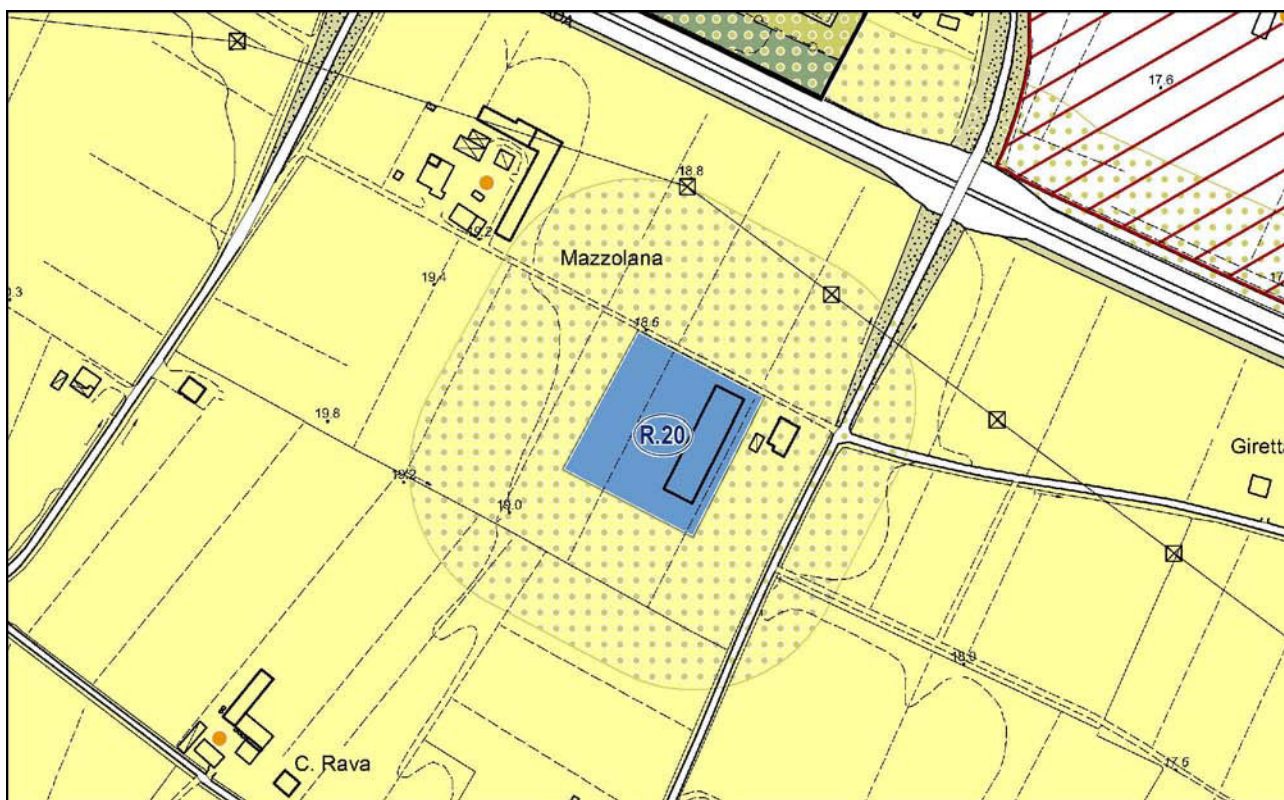
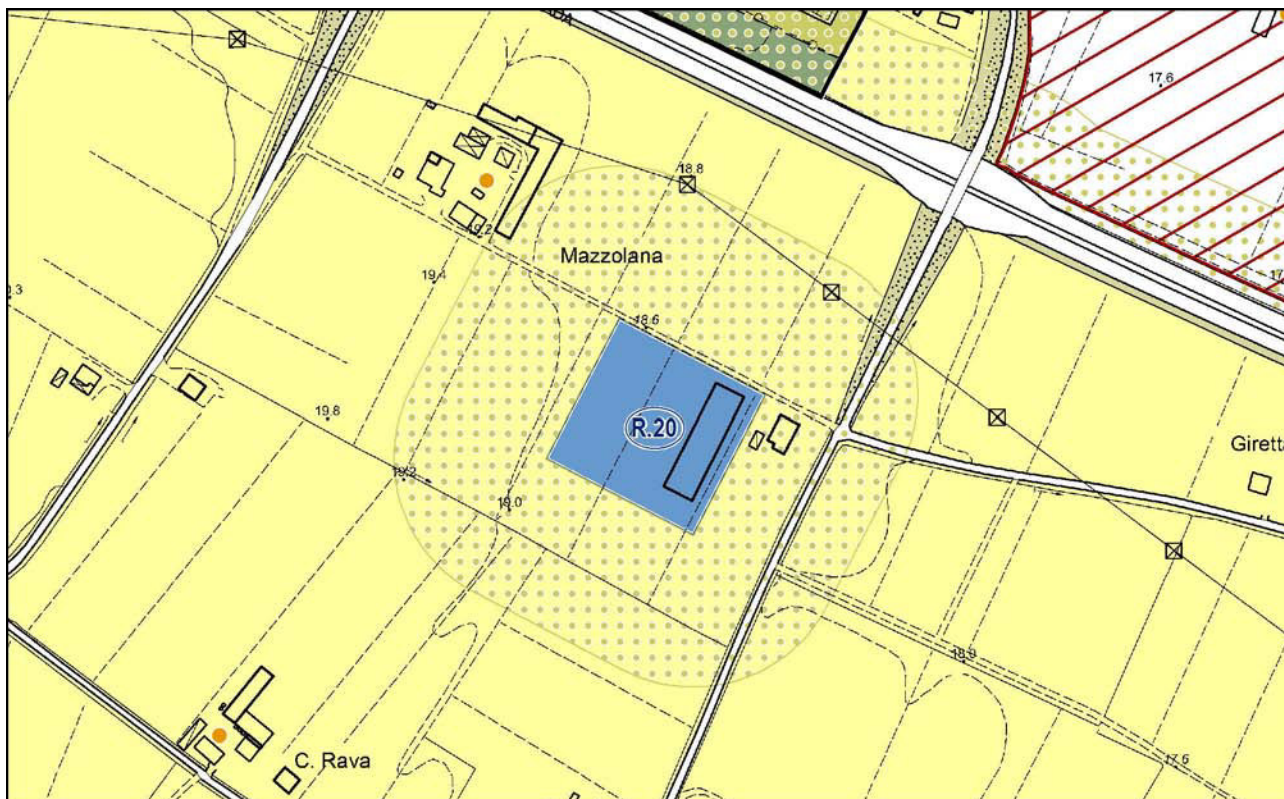
- Gli osservanti in qualità di comproprietari di un lotto di terreno con sovrastante fabbricato distinti catastalmente al Fg. 122 Mapp.li 198, 146 e 197 parte, ove è attualmente insediato un allevamento cunicolo, al fine di fronteggiare la forte competitività ed accrescere l'azienda, chiedono di:
 - 1) poter ampliare in un futuro l'azienda tramite la costruzione di un nuovo edificio destinato ad allevamento, di sq pari a 1.200 mq circa e di una tettoia di 600 mq;
 - 2) poter costruire un nuovo edificio abitativo per il titolare dell'attività di Sq pari a circa 200 mq;
- Gli osservanti chiedono che tali potenzialità edificatorie siano ampliate, anche mediante il parziale ricorso al sistema delle compensazioni.
- L'osservazione è corredata di elaborato grafico esplicativo.

Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta, in quanto l'ampliamento dell'attività di allevamento è compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della L.R. 20/2000, essendo un insediamento ammissibile nell'ambito rurale.
- L'osservazione per quanto al punto 2) è respinta, in quanto la realizzazione di un nuovo fabbricato abitativo, confligge con le norme sovraordinate che prevedono che "nel territorio rurale, gli strumenti urbanistici comunali perseguano prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e il contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione" (art. 10.4 del PTCP).

Nuovi fabbricati ai fini abitativi sono comunque consentiti per il soddisfacimento delle esigenze abitative degli imprenditori agricoli a titolo professionale alle condizioni degli artt. 12 e 13 delle NdA del RUE.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della scheda "R.20 - Area di via Basiago" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 2), quanto alla "Capacità insediativa", consentendo l'ampliamento della Sul esistente fino a un massimo di mq. 1.200 oltre a mq. 600 per una tettoia destinati all'attività dell'allevamento, ed agli "Incentivi e compensazioni".
- In ragione della richiesta espressa con nota del 23.02.2015 (protocollo URF 2920/2015), inerente la riduzione del perimetro della scheda in funzione del recente frazionamento catastale, si coglie l'occasione per modificare la rappresentazione grafica della Scheda progetto "R.20 - Area di via Basiago" e conseguentemente di aggiornare la Tav. P.3 "Progetto" _Tavola 14.2 nei termini di cui all' allegato (AII.1).

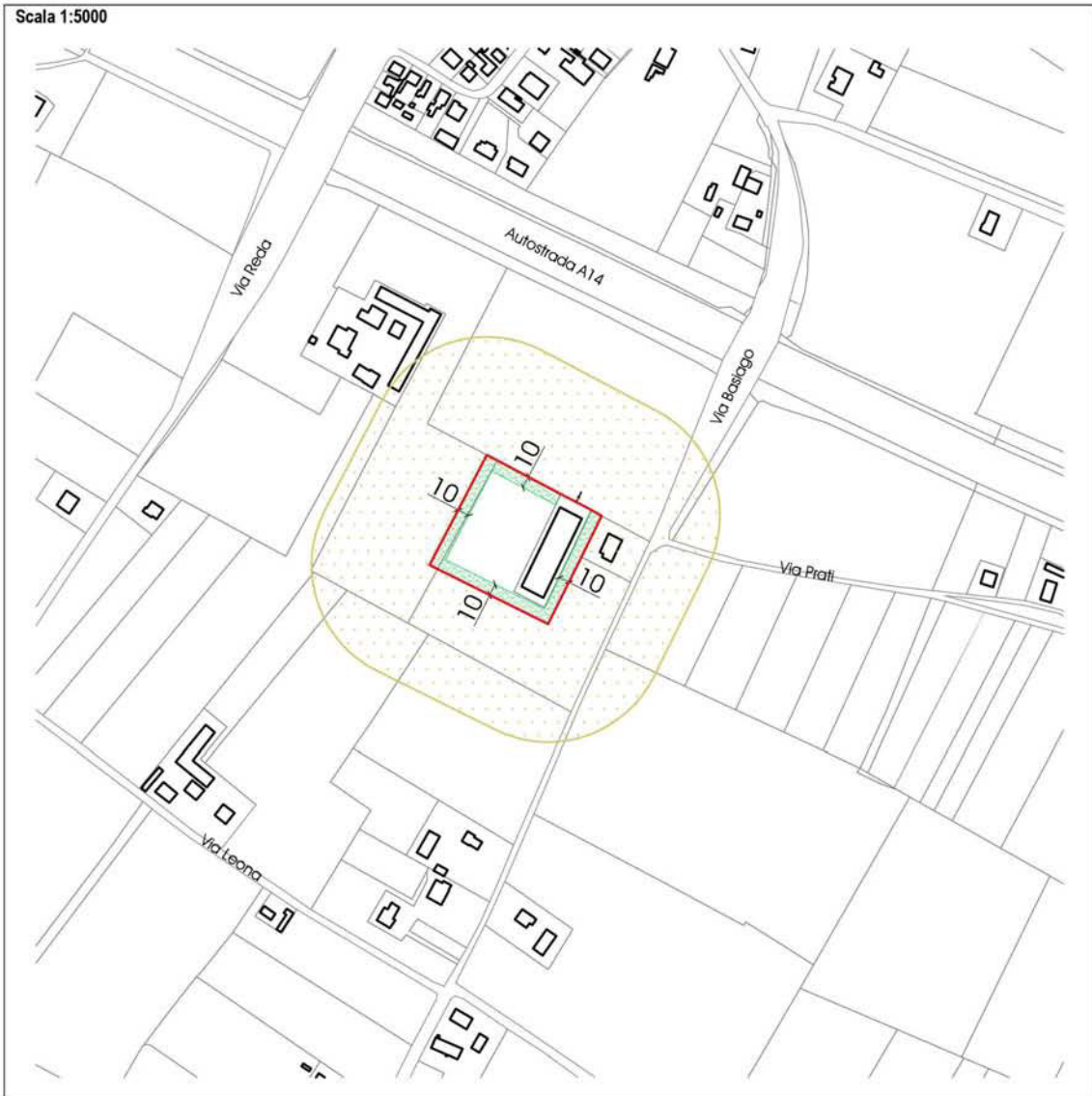


Scheda progetto R.20 "Area di via Basiago"		1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Basiago n. 127	Tavola RUE: (P.3)_Tavola 14.2
Estensione dell'area	circa 11.500 mq	
Riferimento disciplina 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. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(*) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni produttive di tipo manifatturiero di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera C, limitatamente agli allevamenti di tipo intensivo. (*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, funzioni b3, limitatamente al commercio al dettaglio per le tabelle merceologiche strettamente connesse con l'attività principale e nella misura massima di un esercizio di 50 mq di superficie di vendita (Sv) per ogni allevamento. <i>In caso di dismissione delle funzioni esistenti e riutilizzo dei fabbricati esistenti:</i> (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) È consentito un ampliamento della superficie coperta (Sq) esistente per adeguamenti igienico-funzionali impiantistici, fino ad un massimo del 5%.	
INCENTIVI E COMPENSAZIONI		
	(-) L'ampliamento ammesso può estendersi fino al 10% della Sq esistente a condizione che i mq aggiuntivi di Sq siano acquisiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni]. (-) In caso di dismissione della funzione esistente con interventi di demolizione con ricostruzione di nuovi fabbricati può essere conservato il 60% della superficie coperta (Sq) esistente per funzioni produttive di tipo manifatturiero di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera C, limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola, a condizione che 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". In questo caso è ammesso uno scostamento dalle caratteristiche dimensionali degli edifici originari, nella misura massima del 10%, per quanto attiene i parametri edilizi di altezza massima e sagoma planivolumetrica.	
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	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente.	
Prestazione sostenibilità	Verde (-) 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. 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. (-) Almeno il 70% della fascia da attrezzare a verde alberato, dovrà essere realizzata all'interno delle aree individuate dalla presente scheda. (-) Devono essere eliminate eventuali essenze non autoctone esistenti lungo la via Basiago.	
Prestazione identità	Edifici (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, ad eccezione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici, è pari a 7,5m.	





ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

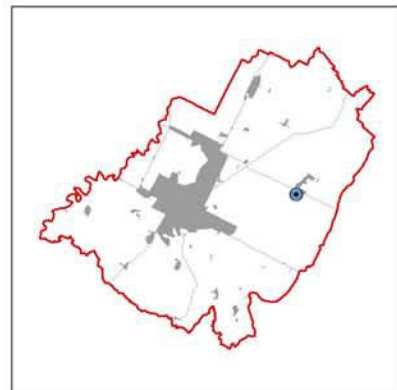
	(*) Devono essere rispettate, in via prevalente, le eventuali prescrizioni derivanti dalle procedure di A.I.A. ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i e di V.I.A. ai sensi della L.R 9/1999 e s.m.i. e le prescrizioni derivanti dai regolamenti comunali in materia di igiene, sanità pubblica e veterinaria.
--	---

Scala 1:5000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale (art. 20.3)
-  Accesso carrabile da via Basiago



Scheda progetto R.20 "Area di via Basiago"		1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Basiago n. 127	Tavola RUE: (P.3)_Tavola 14.2
Estensione dell'area	circa 11.500 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. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(*) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni produttive di tipo manifatturiero di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera C, limitatamente agli allevamenti di tipo intensivo. (*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, funzioni b3, limitatamente al commercio al dettaglio per le tabelle merceologiche strettamente connesse con l'attività principale e nella misura massima di un esercizio di 50 mq di superficie di vendita (Sv) per ogni allevamento. <i>In caso di dismissione della funzione esistente e riutilizzo dei fabbricati esistenti:</i> (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima aggiuntiva, rispetto alla Sul esistente, è pari a 1200 mq oltre a 600 mq (per una tettoia) per le sole funzioni produttive di tipo manifatturiero di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera C, limitatamente agli allevamenti di tipo intensivo.	
INCENTIVI E COMPENSAZIONI		
	(-) In caso di dismissione della funzione esistente con interventi di demolizione con ricostruzione di nuovi fabbricati può essere conservato il 60% della superficie coperta (Sq) esistente per funzioni produttive di tipo manifatturiero di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera C, limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola, a condizione che 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". In questo caso è ammesso uno scostamento dalle caratteristiche dimensionali degli edifici originari, nella misura massima del 10%, per quanto attiene i parametri edilizi di altezza massima e sagoma planivolumetrica.	
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	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente.	
Prestazione sostenibilità	Verde (-) 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. 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. (-) Almeno il 70% della fascia da attrezzare a verde alberato, dovrà essere realizzata all'interno delle aree individuate dalla presente scheda. (-) Devono essere eliminate eventuali essenze non autoctone esistenti lungo la via Basiago.	
Prestazione identità	Edifici (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, ad eccezione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici, è pari a 7,5m.	

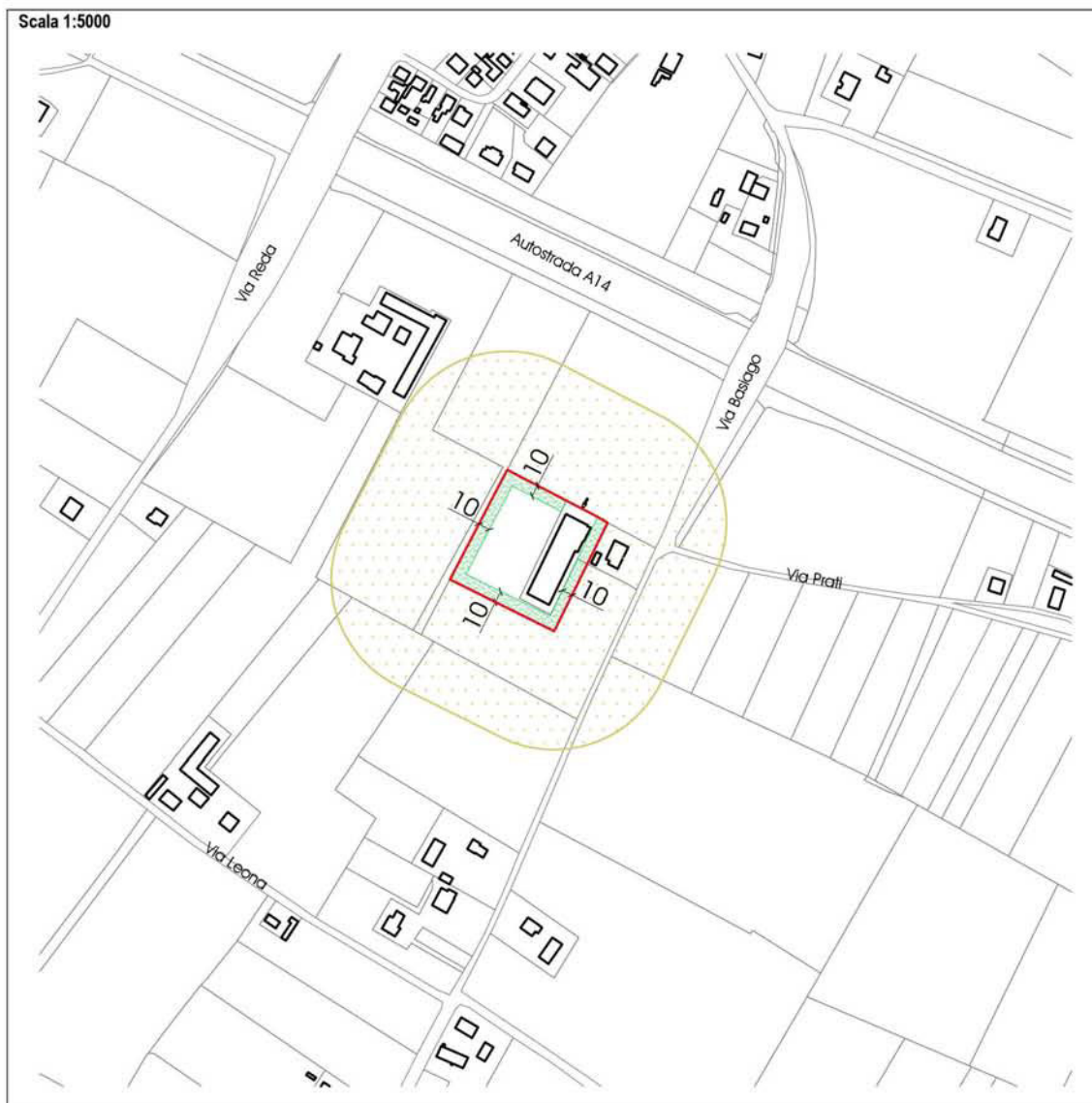
Scheda progetto R.20 "Area di via Basiago"

2/3





ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

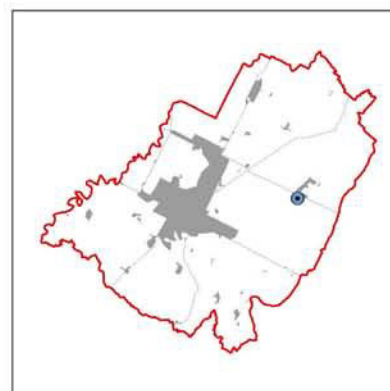
	(*) Devono essere rispettate, in via prevalente, le eventuali prescrizioni derivanti dalle procedure di A.I.A. ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i e di V.I.A. ai sensi della L.R 9/1999 e s.m.i. e le prescrizioni derivanti dai regolamenti comunali in materia di igiene, sanità pubblica e veterinaria.
--	---

Scala 1:5000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale (art. 20.3)
-  Accesso carrabile da via Basiago





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.

85

Prot. gen. n. 0045284

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Giovanni Rava

Residente a: Faenza, via Reda n. 223

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

Area oggetto di osservazione:

via Cangia n. 31

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto" _Tavola 8.4

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario del fabbricato e della corte pertinenziale siti in Faenza, località Reda, via Cangia n. 31, catastalmente censito al Fg. 108, Mapp.le 208 (sub. 2), evidenzia che il RUE adottato ha classificato tale immobile come "Edificio di valore storico-architettonico" di cui all'art. 6 delle NdA. L'osservante, dopo aver premesso che a causa del prolungato inutilizzo l'edificio si trova, anche a livello strutturale, in uno stato di degrado diffuso, sostiene -allegando all'istanza una ampia documentazione fotografica- che l'immobile possiede le caratteristiche per essere considerato di valore culturale-testimoniale, ma non quelle per essere classificato di valore storico-architettonico; l'osservante sostiene infatti che l'edificio non sembra possedere elementi di particolare pregio o interesse e che, nel tempo, sono state ad esso apportate modifiche alle finestre sui fianchi e nel retro, tali da alterarne l'impianto originario. Tutto ciò premesso e considerato l'osservante chiede "che venga eliminata la campitura che individua l'edificio come Edificio di valore storico-architettonico in quanto non coerente con le caratteristiche dell'edificio, riconducendolo a Edificio di valore culturale-testimoniale".

Controdeduzione

- L'osservazione è respinta; esaminata la documentazione allegata all'istanza si ritiene opportuno confermare per l'immobile oggetto di osservazione la classificazione di "Edificio di valore storico-architettonico" di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle NdA del RUE in quanto tale edificio era già presente nelle mappe del 1937 ed era già classificato nel PRG '96 come "di particolare interesse documentario" e soggetto, in conformità all'art. 6 di tale Piano, ad "intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo A". 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 centro storico eccedenti la manutenzione ordinaria, in relazione all'intervento proposto, devono essere supportati da una analisi delle stratificazioni storiche degli interventi che si sono succeduti nel tempo, al fine di individuare quali siano gli elementi (tipologici, architettonici, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo) che appartengono alla corretta caratterizzazione storica dell'edificio e quali, invece, siano gli elementi incongrui. L'analisi suddetta può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio."



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.

86

Prot. gen. n. 0045286

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Raffaele Ricci

Residente a: Faenza, via F.lli Rosselli n. 49

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

Area oggetto di osservazione:

via F.lli Rosselli n. 49

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.2

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario del terreno con soprastante piccolo fabbricato e strutture costituenti impianto di autolavaggio sito in Faenza, catastalmente censito al Fg. 152, Mapp.le 442 e oggetto della Scheda Progetto U.10 "Area di via F.lli Rosselli", considera che con l'entrata in vigore della DAL 279/2010 dovrebbero ricomprendersi nella determinazione della Sul anche alcune superfici che con la previgente normativa di PRG ne erano escluse (portici e tettoie nel limite del 30% della superficie coperta o i sottotetti per la parte di altezza limitata). L'esclusione di tali superfici comporterebbe una penalizzazione del comparto in oggetto, pertanto chiede che "alle potenzialità previste dalla scheda (mq 550 di Sul) siano aggiunte le quantità di Sul necessarie per la realizzazione di porticati e/o tettoie nella misura del 30% della Superficie Coperta (Sq) (...), nonché la quantità di Sul necessaria per la realizzazione di sottotetti accessibili attraverso botola o scala non fissa (...)".

Controdeduzione

- L'osservazione non è accolta. Trattasi infatti di una nuova previsione di RUE disciplinata da apposita Scheda progetto tesa a riqualificare un'area classificata dal PRG '96 a "Distributori di carburante" alla quale la strumentazione previgente non attribuiva alcuna suscettività edificatoria diversa dalla destinazione d'uso originaria. In linea generale, si precisa a riguardo che, in attuazione dell'art. 54, comma 4, della LR 15/2013, le disposizioni di cui alla 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" hanno trovato piena operatività in tutto il territorio regionale dal 28 gennaio 2014 ed il RUE, adottato in data 21/07/2014, è stato dimensionato, in termini di capacità insediativa teorica, facendo riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi ivi contenuti, pertanto non si ravvisano motivazioni per introdurre disposizioni di natura transitoria/derogatoria per l'applicazione delle definizioni tecniche uniforme regionali. 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.10 con riferimento agli "Incentivi" così come modificata nei termini di cui all'elaborato allegato (All. 1).

Scheda progetto U.10 "Area di via F.lli Rosselli"	1/2
--	-----

(*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via F.lli Rosselli Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 740 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 o di demolizione con ricostruzione 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 ammessa, da localizzarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda, è pari a 550 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) 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	(*) Per tutta la lunghezza indicata nella parte grafica della presente scheda (indicativamente m 80), l'area di proprietà pubblica dovrà essere attrezzata con alberature ad alto fusto e un collegamento ciclopedonale, in continuità e con le medesime caratteristiche (fisiche, dimensionali e materiche) delle urbanizzazioni esistenti limitrofe.
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 sulla via F.lli Rosselli. (-) Viste le attrezzature e spazi collettivi richiesti, 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, 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	Energia (-) Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
Prestazione identità	Edifici (*) Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione 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
-  Limite di edificabilità
-  Area di proprietà pubblica da attrezzare






Scheda progetto U.10 "Area di via F.lli Rosselli"		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via F.lli Rosselli	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 740 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 o di demolizione con ricostruzione 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 ammessa, da localizzarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda, è pari a 550 mq.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) È 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	(*) Per tutta la lunghezza indicata nella parte grafica della presente scheda (indicativamente m 80), l'area di proprietà pubblica dovrà essere attrezzata con alberature ad alto fusto e un collegamento ciclopedonale, in continuità e con le medesime caratteristiche (fisiche, dimensionali e materiche) delle urbanizzazioni esistenti limitrofe.	
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	Mobilità (*) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via F.lli Rosselli. (-) Viste le attrezzature e spazi collettivi richiesti, 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, 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	Energia (-) Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.	
Prestazione identità	Edifici (*) Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione 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
-  Limite di edificabilità
-  Area di proprietà pubblica da attrezzare





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.

87

Prot. gen. n. 0045291

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Maurizio Binini

Residente a: Faenza, via Reda n. 221/a

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

Area oggetto di osservazione:

via Saldino

Riferimento RUE

Tav. P.3 "Progetto"_Tavola 8.3

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario del fabbricato e della corte pertinenziale siti in Faenza, località Saldino, via Saldino, catastalmente censito al Fg. 152, Mapp.le 292, evidenzia che il RUE adottato ha classificato tale immobile come "Edificio di valore storico-architettonico di tipo monumentale" di cui all'art. 6 delle NdA. L'osservante, dopo aver premesso che in passato l'edificio è stato oggetto di due richieste di valutazione preventiva (prot. 405 del 26.04.2006 e prot. 563 del 11.07.2007) conclusesi con parere favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e finalizzate anche a riconoscere che il fabbricato oggetto dell'osservazione non è quello originariamente presente nelle mappe del 1937 e non presenta le caratteristiche di edificio di valore tipologico, ma anzi ha caratteristiche di "edificio incongruo con il contesto rurale", chiede che "venga eliminata la campitura che individua l'edificio come "Edificio di valore storico-architettonico di tipo monumentale" in quanto palesemente errata, lasciando l'edificio libero da qualsivoglia classificazione presuntiva di valore, anche culturale-testimoniale, in quanto trattasi di edificio incongruo".

Controdeduzione

- L'osservazione è accolta; esaminata la documentazione allegata all'istanza e considerate in particolare le risultanze delle valutazioni preventive formulate dall'Ufficio Tecnico Comunale (prot. 405 del 26.04.2006 e prot. 563 del 11.07.2007) si corregge l'errore materiale eliminando sull'edificio oggetto dell'osservazione la campitura di "Edificio di valore storico-architettonico di tipo monumentale" di cui all'art. 6 delle NdA.
L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 8.3 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.

88

Prot. gen. n. 0045293

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Angelo Bighini e Maurizio Bighini

Residente a: -

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

Area oggetto di osservazione:

via Basiago e via Reda

Riferimento RUE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" – Art. 20.2

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 14.2

Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, comproprietari del fondo agricolo con sovrastanti fabbricati posto in località via Basiago/via Reda e censito al NCT del Comune di Faenza al Fg. 122, Mapp.li 144, 145, 146, 193, 197, 198, 199, 201 hanno in progetto una divisione immobiliare e la costituzione di due unità poderali distinte, una con accesso dalla via Basiago ed una con accesso dalla via Reda. L'unità poderale (di prossima costituzione) contraddistinta ai Mappa.li 145, 193 e 197 è interessata per la sua totalità dalle "Fascie di rispetto stradali" di cui all'art. 25.2 delle NdA di RUE per una profondità di 80m determinata dalla presenza dell'Autostrada A14 e dalle "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" di cui all'art. 20.2 delle NdA di RUE determinata dalla presenza, sul mappale 198 di proprietà degli scriventi, di un allevamento cunicolo disciplinato dalla Scheda progetto R.20 "Area di via Basiago" con l'effetto di non consentire in essa nessuna nuova edificazione, tanto per servizi agricoli quanto per abitazioni rurali. Per tali ragioni gli osservanti chiedono:
 - 1) "in via principale, l'eliminazione della fascia di rispetto denominata Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale e disciplinata dall'art.20.2 delle NdA del RUE, dal fondo agricolo sopra descritto di proprietà dei sottoscritti";
 - 2) "in via subordinata, la modifica all'art. 20.2 delle NdA del RUE, prevedendo la possibilità di realizzare, all'interno della fascia di rispetto denominata "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" edifici per servizi agricoli e più in generale per funzioni non pregiate, che non prevedono la costante presenza dell'uomo al loro interno";

Controdeduzione

- L'osservazione per quanto richiesto in via principale dagli osservanti non è accolta in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE. E' infatti obiettivo del RUE potenziare il sistema ecologico e ambientale posto a protezione di attività esistenti con elevata conflittualità insediativa per evitare/mitigare l'insorgere, sul territorio ed in particolare nelle vicinanze dei centri abitati, di problemi di ordine ambientale (Relazione illustrativa del RUE cap. 4.4). Nel caso in esame, il fondo agricolo di cui ai Mappa.li 145, 193 e 197 è situato nelle adiacenze di un allevamento cunicolo di proprietà degli osservanti (disciplinato dalla Scheda progetto R.20 "Area di via Basiago") e la "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" di cui all'art. 20.2 delle NdA del RUE è stata posta in essere quale "Dotazione ecologica ed ambientale" per mitigare l'impatto generato dalla presenza di questa attività intensiva (suscettibile di ulteriori ampliamenti) ed in ragione della vicinanza con il centro abitato di Reda.
- Per quanto richiesto in via subordinata, l'osservazione è accolta nei termini di cui 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 per la modifica del testo normativo. In merito, al punto 2.35 dell'osservazione n. 96 si propone un'integrazione dell'art. 20.2 [Dotazioni ecologiche e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] che modifica l'elaborato P.2 [Norme di Attuazione] consentendo la nuova costruzione, qualora ammessi dalle norme di zona, di nuovi fabbricati destinati a servizio unicamente nel contesto di edifici esistenti.



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.

89

Prot. gen. n. 0045294

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

Presentata da: Carla Netta Calderoni

Residente a: Casalecchio di Reno (BO), via Cristoni n. 14

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

Area oggetto di osservazione:

via Gasparetta angolo via Cupa - Reda

Riferimento RUE

Tav. P.1 "Schede progetto" – Scheda U.53

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 8.4

Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietaria del terreno sito in località Reda, catastalmente censito al Fg. 108, Mapp.le 273 e 275 e oggetto della Scheda progetto U.53 "Area di via Gasparetta - Reda", considera che con l'entrata in vigore della DAL 279/2010 dovrebbero ricomprendersi nella determinazione della Sul anche alcune superfici che con la previgente normativa di PRG ne erano escluse (portici e tettoie nel limite del 30% della superficie coperta o i sottotetti per la parte di altezza limitata). L'esclusione di tali superfici comporterebbe una penalizzazione del comparto in oggetto, pertanto chiede che "alle potenzialità previste dalla scheda (mq 4.500 di Sul) siano aggiunte le quantità di Sul necessarie per la realizzazione di porticati e/o tettoie nella misura del 30% della Superficie Coperta (Sq) (...), nonché la quantità di Sul necessaria per la realizzazione di sottotetti accessibili attraverso botola o scala non fissa (...)".

Controdeduzione

- L'osservazione non è accolta. Trattasi infatti di una nuova previsione di RUE disciplinata da apposita Scheda progetto elaborata in coerenza con la disciplina d'Ambito individuata per tale area in fase di controdeduzione dal PSC (Oss.14 Prot. Gen. 2648/2009). Il PSC 2010 accoglieva infatti la richiesta di modificare la destinazione urbanistica del comparto da "Ambito produttivo comunale", derivante dalla classificazione urbanistica del PRG '96 ("Zona di completamento a prevalenza produttiva"), ad "Ambito urbano consolidato", demandando al RUE la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi necessari per effettuare la trasformazione a prevalente destinazione residenziale.

Nel definire tali parametri, la Scheda progetto U.53 "Area di via Gasparetta - Reda", adottata in data 21/07/2014, ha tenuto conto della disciplina d'Ambito assegnata ("Ambito residenziale misto consolidato" di cui all'art.7 delle NdA), della struttura urbanistica del centro abitato di Reda e delle disposizioni di cui alla 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" che hanno trovato piena operatività in tutto il territorio regionale dal 28 gennaio 2014. Per tali ragioni, non si ravvisano motivazioni per introdurre disposizioni di natura transitoria/derogatoria per l'applicazione delle definizioni tecniche uniformi regionali.




Si coglie l'occasione per evidenziare modifiche alla Scheda progetto U.53 "Area di via Gasparetta - Reda", nei termini di cui all'elaborato allegato (**AII. 1**), 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" con riferimento agli "Incentivi" ed in relazione al parere di controdeduzione all'osservazione della Provincia di Ravenna (prot. URF 1167 del 27.01.2015), con riferimento alle "Dotazioni territoriali - infrastrutture per l'urbanizzazione".

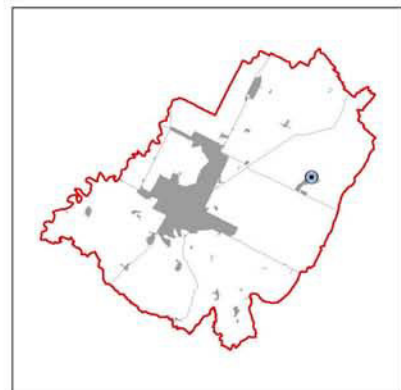
Scheda progetto U.53 "Area di via Gasparetta (Reda)"		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Gasparetta - via Cupa	Tavola RUE: (P3)_Tavola 8.4
Estensione dell'area	circa 9.800 mq	
Riferimento 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 dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO) di cui al comma 2 dell'art. 31 [Modalità di attuazione] esteso all'intero perimetro 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 ammessa è pari a 4500 mq.	
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		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m.i. (-) Il verde pubblico dovrà essere localizzato come indicato con asterisco nella parte grafica della presente scheda; il progetto architettonico definirà la precisa conformazione e localizzazione del verde e delle restanti aree pubbliche.	
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 al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile dalla via Capua. Sismica (*) 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.	
Prestazione sostenibilità	Energia (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A. Verde (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato con alberi di medio ed alto fusto di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
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
-  Zona di localizzazione del verde pubblico
-  Fascia da attrezzare a verde alberato






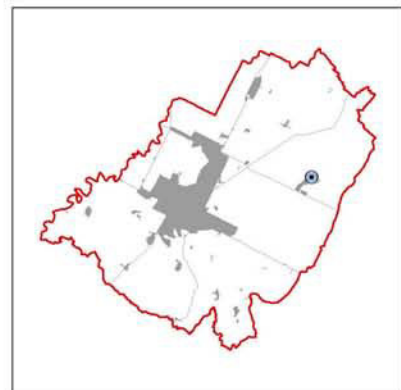
Scheda progetto U.53 "Area di via Gasparetta (Reda)"		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Gasparetta - via Cupa	Tavola RUE: (P3)_Tavola 8.4
Estensione dell'area	circa 9.800 mq	
Riferimento 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 dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO) di cui al comma 2 dell'art. 31 [Modalità di attuazione] esteso all'intero perimetro 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 ammessa è pari a 4500 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	(*) 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 è subordinata alla cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m.i. (-) Il verde pubblico dovrà essere localizzato come indicato con asterisco nella parte grafica della presente scheda; il progetto architettonico definirà la precisa conformazione e localizzazione del verde e delle restanti aree pubbliche.	
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	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile dalla via Capua. Sismica (*) 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.	
Prestazione sostenibilità	Energia (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A. Verde (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato con alberi di medio ed alto fusto di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
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
-  Zona di localizzazione del verde pubblico
-  Fascia da attrezzare a verde alberato





Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

91

Prot. gen. n. 0045302

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: Silvano Ossani

Residente a: Faenza, via delle Vigne n. 28-28/a

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

Area oggetto di osservazione:

via delle Vigne n. 28-28/a

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. 28-28/a, catastalmente censiti al Fg. 194, Mapp.li 64 (sub. 1 e 2), 81 e 82 (sub. 1 e 2), evidenzia che la cartografia del RUE ha inserito l'area di proprietà fra gli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura" di cui all'art. 13 e ritiene che tale destinazione urbanistica non tenga conto "delle destinazioni d'uso in essere" (attività ricreativa/sportiva) e soprattutto limiti "ogni possibilità di ricostruire la struttura ricettiva all'uso abitativo, di fatto più vicina al contesto edificatorio di appartenenza".

L'osservante chiede di "riconurre la cartografia del RUE ad una identificazione rispettosa della destinazione d'uso attuale e che nel contempo dia spazio alla riconversione all'uso abitativo degli edifici insistenti sul Mappale 64 del proprietario e familiare, mediante una riplasmazione dei volumi esistenti operando una riqualificazione e valorizzazione dei luoghi".

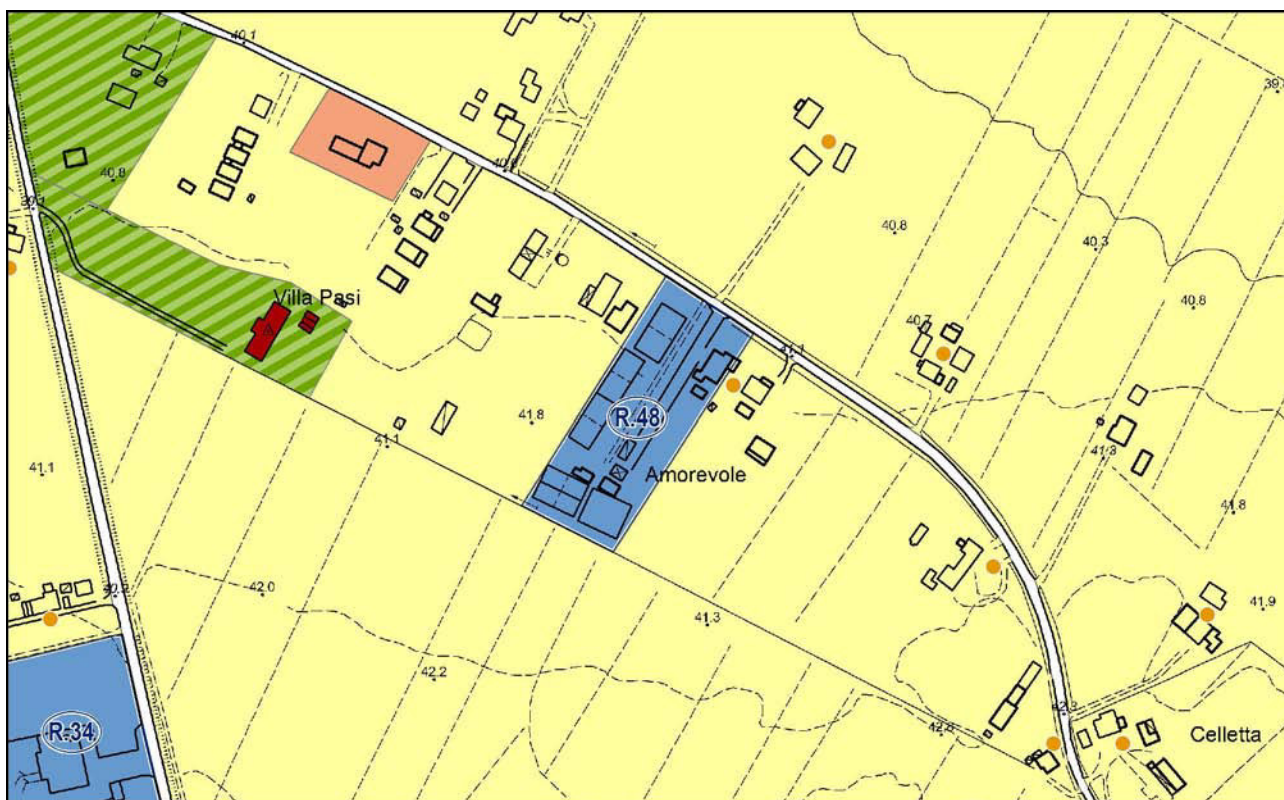
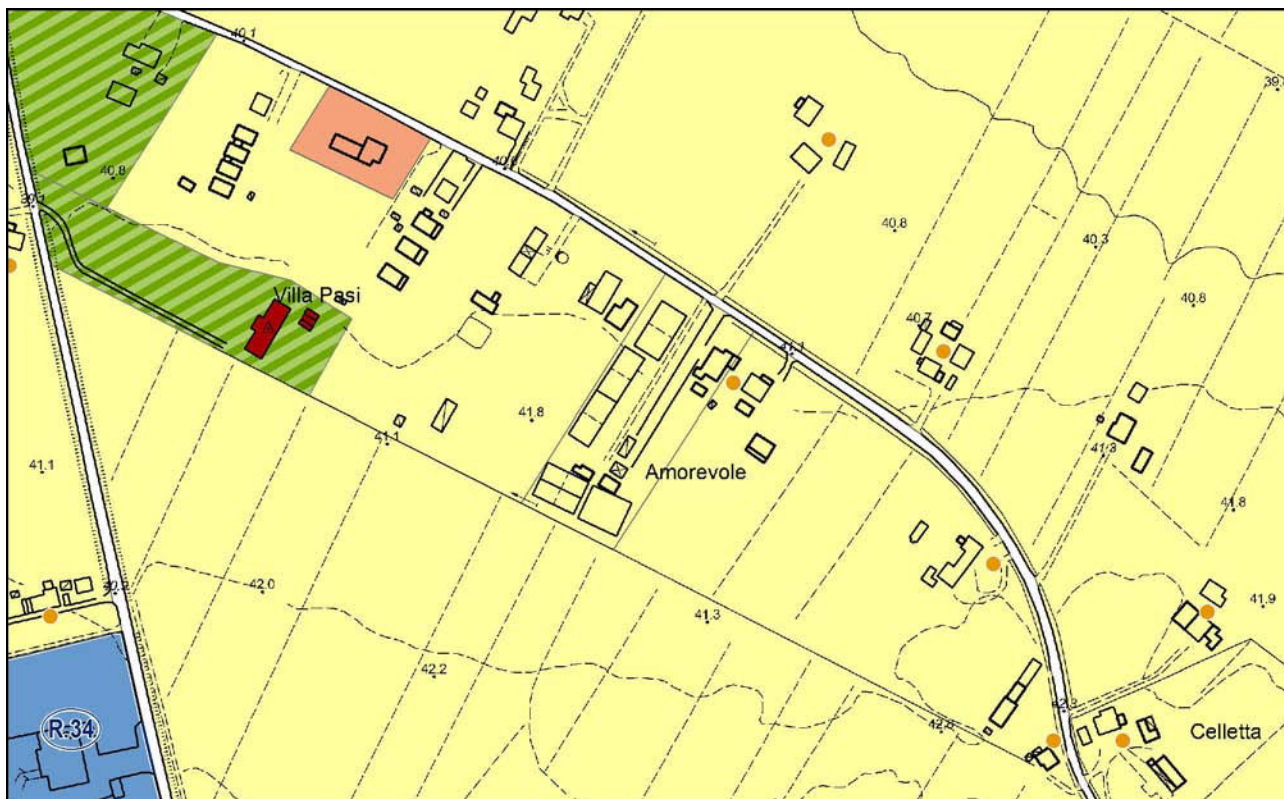
Controdeduzione

- 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 (in questo caso le potenzialità edificatorie dovranno essere localizzate nell'area di concentrazione dell'edificato 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 della Sul esistente 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. 57 (prot. n. 45161 del 29.09.2014) presentata da Marino Gulminelli, 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.



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

(*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via delle Vigne n. 26 - 28 - 28/a Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.4
Estensione dell'area	circa 11.880 mq (circa 6.130 mq sub area A e circa 5.750 mq sub area B)
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]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

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

Sub area A

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	<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	
Capacità insediativa	<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	
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	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile su via delle Vigne.
Prestazione sostenibilità	Verde (-) 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>Energia</p> <p>(-) L'intervento di nuova costruzione residenziale deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>
Prestazione identità	<p>Edifici</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	
Funzioni ammesse	<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

Capacità insediativa	<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"> - 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

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	<p>Mobilità</p> <p>(*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile su via delle Vigne.</p>
Prestazione sostenibilità	<p>Verde</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>Energia</p> <p>(-) L'intervento di nuova costruzione residenziale deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>
<p>Prestazione identità</p>	<p>Edifici</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

