

**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. 4**

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 VALSENIO  
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.

**90**

Prot. gen. n. 0045299

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Norma Gordini e Pasquale Gaddoni

**Residente a:** -

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Piero della Francesca n. 15-17

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" – Scheda U.25

Tav. P.3 "Progetto" \_Tavola 7.4

Tav. P.3 "Progetto" \_Tavola 13.2

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari degli immobili siti in via Piero della Francesca, catastalmente censiti al Fg. 115, Mapp.le 279 - 280 e oggetto della Scheda progetto U.25 "Area di via Piero della Francesca – via Cimabue", chiedono:
  - 1) che le "Dotazioni territoriali" e gli "Aspetti integrativi al sistema prestazionale" da assolvere per l'attuazione della Scheda Progetto, in caso di nuova costruzione, non si estendano anche ai modesti ampliamenti e/o portici (...);
  - 2) che venga eliminato dalla Scheda progetto il raggiungimento della prestazione energetica globale pari alla "classe A" in caso di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione visto il contesto immobiliare circostante privo di pregio;
  - 3) che possa essere mantenuto funzionale alle abitazioni esistenti il passo carraio sulla via Piero della Francesca.

## Controdeduzione





- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta; la Scheda progetto U.25 "Area di via Piero della Francesca – via Cimabue" sarà modificata nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1). Tale modifica comporta l'esclusione degli interventi di ampliamento di edifici esistenti dal sistema delle "Dotazioni territoriali" e dagli "Aspetti integrativi al sistema prestazione" previsti dalla Scheda progetto U.25 in caso di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione.
- L'osservazione per quanto al punto 2) non è accolta. L'accoglimento del punto 1) dell'osservazione limita infatti il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla "classe A" agli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione. L'eliminazione della "Prestazione sostenibilità – Energia" dalla Scheda progetto U.25 non sarebbe coerente con le altre schede progetto del territorio urbano e con gli obiettivi generali del PSC e RUE di riduzione dei consumi energetici sin dalla scala insediativa dell'edificio. Nell'ambito dell'attuazione della Scheda progetto U.25, permane comunque la possibilità di modificare la "Prestazione sostenibilità - Energia" in quanto essa non è una condizione fissa ed immutabile, ma è un elemento progettuale modificabile con SIO (Schema di Inquadramento Operativo) di cui all'art. 31.2 [Attuazioni e procedure – Schema di Inquadramento Operativo (SIO)].
- L'osservazione per quanto al punto 3) è accolta. La "Prestazione sicurezza – Mobilità" sarà modificata consentendo il mantenimento funzionale del passo carrabile esistente sulla via Piero della Francesca, nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1). L'accesso esclusivo al comparto dalla via Cimabue è richiesto nel caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione.
- Al medesimo capo "Prestazione sicurezza – Sismica" si coglie 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.

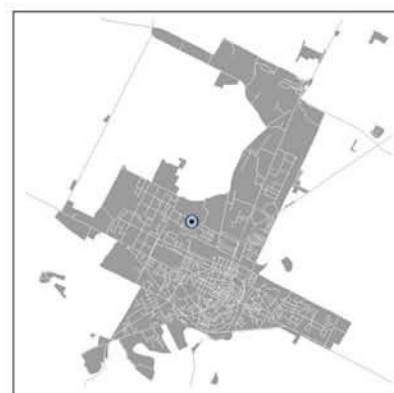
Scheda progetto U.25 "Area di via Piero della Francesca - via Cimabue"		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Piero della Francesca	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa 2.440 mq	
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto. (-) Per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 1.560 mq.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria o gli interventi riguardanti le aree esterne, le recinzioni e il passo carrabile esistente sono subordinati alla cessione della quantità minima di aree pubbliche così come indicato nello schema grafico della presente scheda. In caso di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione tale area dovrà anche essere attrezzata a percorso ciclo-pedonale, in continuità e con le medesime caratteristiche delle urbanizzazioni limitrofe.	
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali	(-) Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della zona di mitigazione di larghezza non inferiore a 15 m, di cui all'art. 20.2 [Dotazioni ecologiche e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale], come rappresentato nella parte grafica della presente scheda.	
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. G-2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Cimabue. <del>(*) Deve essere eliminato il passo carrabile esistente sulla via Piero della Francesca.</del> <b>Sismica</b> <del>(*) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuato adeguato 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.</del> <b>Acqua</b> (-) 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	<b>Energia</b> (-) 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	<b>Edifici</b> (*) L'edificato dovrà concentrarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda. (*) 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
-  Percorso ciclopedonale da cedere attrezzato
-  Zona di mitigazione









Scheda progetto U.25 "Area di via Piero della Francesca - via Cimabue"		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Piero della Francesca	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa 2.440 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto. (-) Per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 1.560 mq.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria o gli interventi riguardanti le aree esterne, le recinzioni e il passo carrabile esistente sono subordinati alla cessione della quantità minima di aree pubbliche così come indicato nello schema grafico della presente scheda. In caso di nuova costruzione (esclusi gli ampliamenti agli edifici esistenti) o di demolizione con ricostruzione tale area dovrà anche essere attrezzata a percorso ciclo-pedonale, in continuità e con le medesime caratteristiche delle urbanizzazioni limitrofe.	
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali	(-) Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della zona di mitigazione di larghezza non inferiore a 15 m, di cui all'art. 20.2 [Dotazioni ecologiche e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale], come rappresentato nella parte grafica della presente scheda.	
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME DI ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) In caso di nuova costruzione (esclusi gli ampliamenti agli edifici esistenti) o di demolizione con ricostruzione l'accesso all'intero comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Cimabue. <b>Acqua</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione (esclusi gli ampliamenti agli edifici esistenti) 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	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione (esclusi gli ampliamenti agli edifici esistenti) o di demolizione con ricostruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'edificato dovrà concentrarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda. (*) Gli interventi di nuova costruzione (esclusi gli ampliamenti agli edifici esistenti) 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
-  Percorso ciclopedonale da cedere attrezzato
-  Zona di mitigazione





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.

**92**

Prot. gen. n. 0045303

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Riccardo Nori - Legale Rappresentante ditta "TECNUT S.n.c."

**Residente a:** Faenza, via Zannoni n. 11

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Sant'Orsola

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della ditta "TECNUT di Nori Riccardo & C. S.n.c.", proprietaria dell'area sita in Faenza in via Sant'Orsola e catastalmente censita al Fg. 145, Mapp.li 349, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370 e 371, disciplinata nel PRG '96 dalla Scheda normativa di attuazione n. 55 "Area di via Graziola" e rientrante fra le "Zone urbane di trasformazione - Ambiti urbani di trasformazione" di cui all'art. 12 di tale Piano, premesso che:
  - sull'area oggetto di osservazione ricade la previsione di n. 8 lotti edificabili e dei relativi spazi pubblici, la cui individuazione è già avvenuta, in coerenza alla Scheda n. 55, con il Piano Particolareggiato di iniziativa privata n. 32356 del 29.08.2011 (prot. ed. 392 del 18.04.2008) e con il Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione n. 121 del 04.11.2011 (prot. ed. 21334 del 07.06.2011);
  - nell'ambito oggetto di intervento è abbondantemente assolto lo standard pubblico di mq 30 di area pubblica/abitante richiesto dalla normativa, con un esubero di circa 3.600 mq;
  - l'area a verde pubblico compresa fra la via Sant'Orsola e i lotti ad essa prospicienti, la cui manutenzione è totalmente a carico della proprietà (Convenzione Rep. 143183/16808 del 16.12.2010), è considerata dall'osservante, vista la collocazione e il posizionamento della stessa, anche in relazione alla pista ciclabile in progetto, di limitato interesse pubblico;
  - i lotti prospettanti la via Sant'Orsola, qualora avessero la possibilità di utilizzare parte dell'area a verde pubblico di cui al punto sopra come aree a filtro verde privato, risulterebbero maggiormente proporzionate;

chiede di "poter acquisire una porzione della fascia a verde pubblico di circa mq. 400 per poterla annessa all'area a verde privato pertinenziale (...) rendendosi disponibile a compensare tale acquisizione con la cessione al Comune di Faenza di un'area di interesse pubblico posta all'esterno del comparto in questione di gradimento dell'Amministrazione Comunale".

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta; premesso che l'area oggetto dell'istanza è disciplinata dal RUE adottato con l'art. 11.3 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi] in quanto rientra fra i casi contemplati nel terzo capoverso di tale articolo che così recita: "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]; (...)", si ritiene opportuno, viste le particolari condizioni dell'area e la limitata estensione della superficie su cui si chiede di attuare specifici meccanismi compensativi, concedere all'osservante l'opportunità di mantenere a verde privato permeabile parte dell'area compresa fra la via Sant'Orsola e gli edifici ad

essa prospicienti e precedentemente destinata, dal progetto approvato, a verde pubblico; compensando tale operazione attraverso la cessione al Comune, previo giudizio di ammissibilità dell'Ufficio Tecnico Comunale ed accettazione da parte della stessa Amministrazione Comunale, di aree comprese fra quelle elencate nel punto 2d. [Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico)] dell'art. 26.5 [Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale] o attraverso altre prestazioni ritenute parimenti idonee per l'interesse collettivo quali, a titolo di esempio, la cessione di un congruo numero di alberi ad alto fusto da piantumarsi in ambito urbano.

Per garantire la continuità della disciplina normativa a cui l'area oggetto di intervento era sottoposta, prima con il PRG '96 (Scheda normativa di attuazione n. 55 "Area di via Graziola" - "Zone urbane di trasformazione - Ambiti urbani di trasformazione" di cui all'art. 12 PRG) e poi con il RUE adottato ("Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi" di cui all'art. 11.3), si propone di intervenire unicamente nell'area oggetto dell'osservazione e di elaborare una apposita Scheda progetto, denominata U.63 "Area di piazzale Tambini - via Sant'Orsola", che, a seguito dell'integrazione delle convenzioni già stipulate, darà la possibilità di attivare i meccanismi compensativi sopra descritti. Si precisa inoltre che, per rendere organico il disegno delle aree a verde privato permeabile, si ritiene opportuno applicare tali meccanismi compensativi ad un'area, puntualmente indicata nella Scheda progetto, che avrà una estensione non di circa 400 mq così come richiesto nell'istanza, ma di circa 450 mq e che, in relazione all'ampliamento dell'area a verde privato si ritiene opportuno prevedere, negli aspetti puntuali di scheda, la possibilità di realizzare recinzioni perimetrali diverse da quelle previste nel Piano Particolareggiato, da valutarsi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di ottenere un effetto di maggiore "permeabilità visuale".

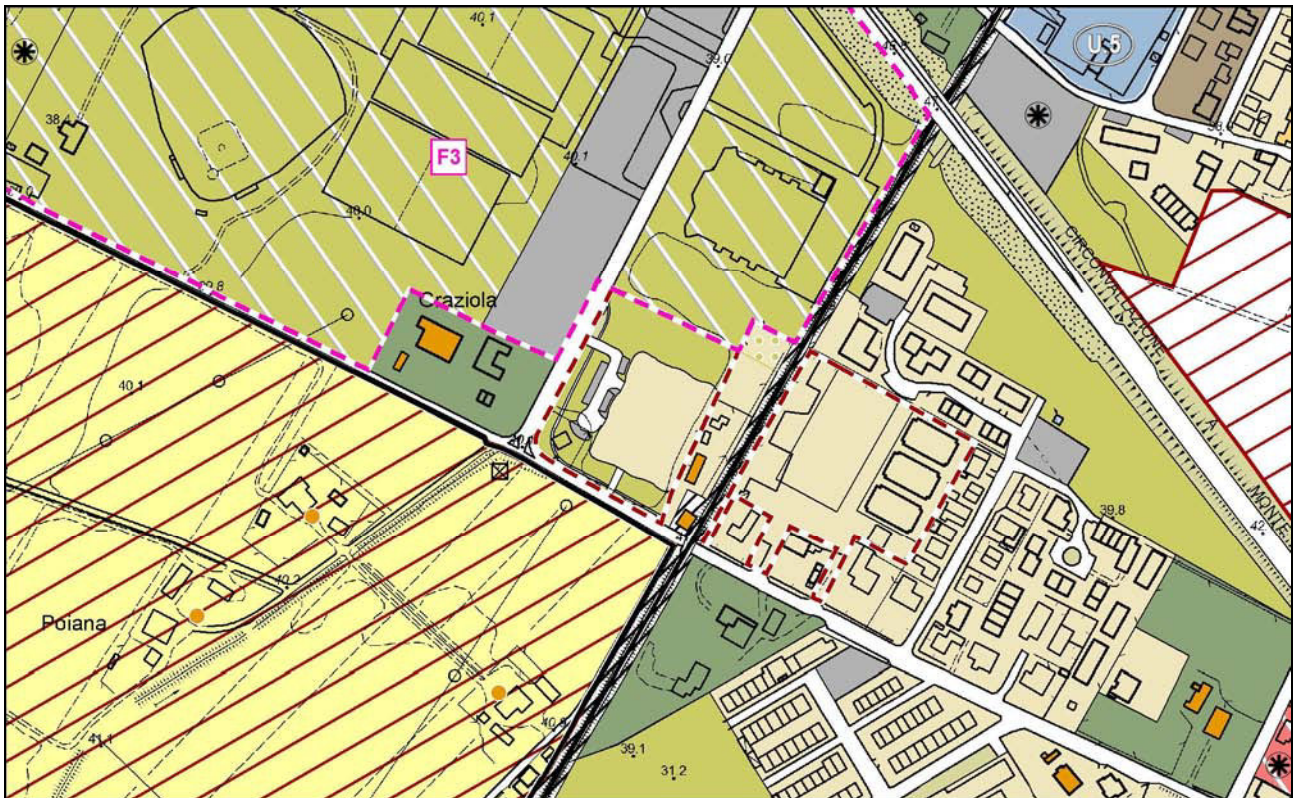
L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 13.1 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**) mentre l'elaborazione della Scheda progetto in ambito urbano U.63 "Area di piazzale Tambini - via Sant'Orsola", così come riportato in allegato (**AII. 2**), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.



**All. 1**

Stato adottato

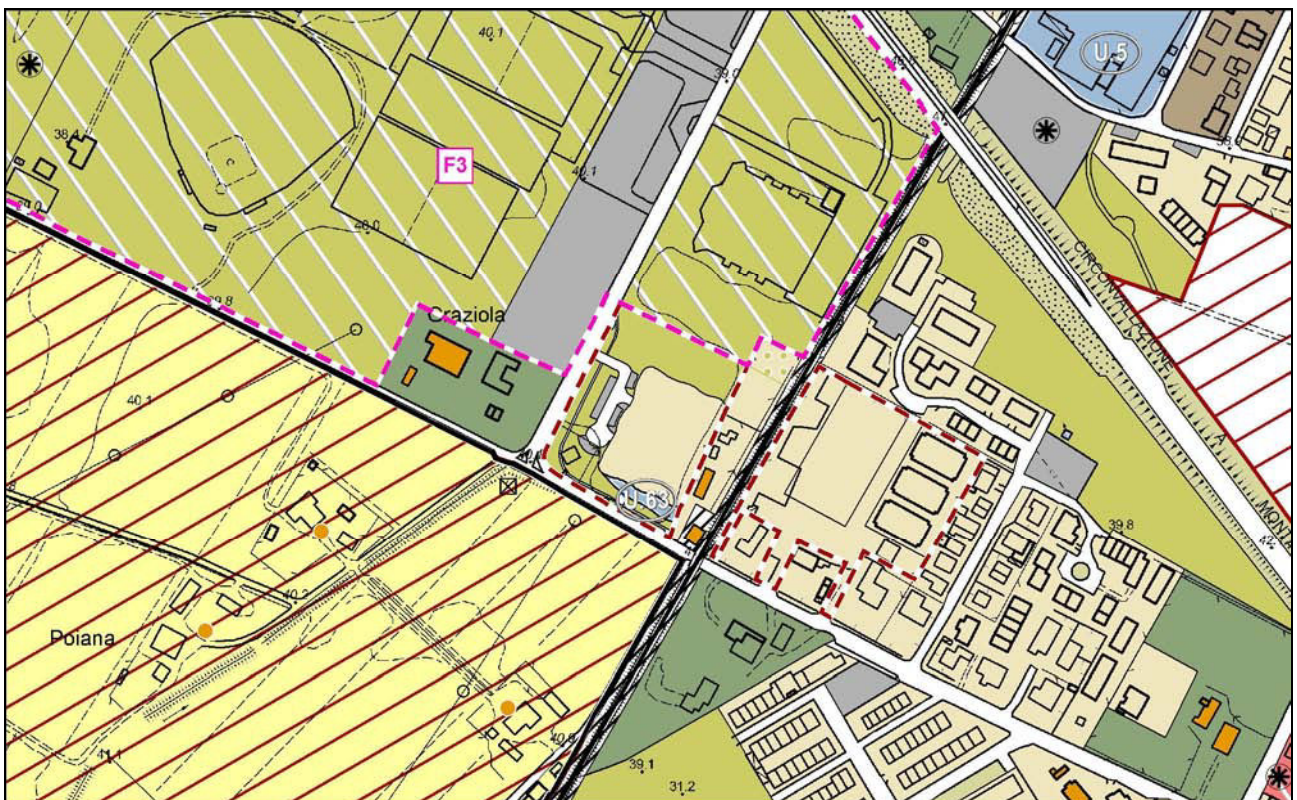
Tavola 13.1



**All. 1**

Stato controdedotto

Tavola 13.1








Scheda progetto U.63 "Area di piazzale Tambini - via Sant'Orsola"		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Piazzale Tambini - Via Sant'Orsola	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.1
Estensione dell'area	circa 450 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. 11.3 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(*) Previa integrazione della convenzione relativa al Piano Particolareggiato n. 32356 del 29.08.2011, è possibile attivare, per l'area indicata nella parte grafica della presente scheda, meccanismi compensativi che prevedano il mantenimento, da parte dei privati attuatori, di tale area, compensandola attraverso la cessione al Comune, previo giudizio di ammissibilità dell'UTC ed accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale, di aree comprese fra quelle elencate nel punto 2d. [Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico)] dell'art. 26.5 [Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale] o, in alternativa, attraverso altre prestazioni ritenute parimenti idonee per l'interesse collettivo quali, ad esempio, la cessione di un congruo numero di alberi ad alto fusto da piantumarsi in ambito urbano. Fermo restando la consistenza della tale fascia a verde privato permeabile, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e perimetrazione.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) L'area oggetto dei meccanismi compensativi deve essere destinata, ad esclusione di eventuali vialetti di accesso, a verde privato permeabile.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa		
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza		
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità		
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	Al fine di ottenere un effetto di maggiore "permeabilità visuale" è possibile prevedere, per l'area oggetto della presente scheda progetto, tipologie di recinzioni, da valutarsi da parte dell'UTC, diverse da quelle contemplate nel Piano Particolareggiato n. 32356 del 29.08.2011.	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area su cui è possibile attuare meccanismi compensativi
-  Area soggetta alla disciplina di cui al P.P. n° 32356/2011





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.

**93**

Prot. gen. n. 0045308

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Alessandro Bacchini

**Residente a:** Faenza, P.za del Popolo n. 26

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Ospitalacci

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.55

Tav. P.3 "Progetto" - Tavola 13.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario del terreno ubicato in via Ospitalacci e censito al NCT al Fg. 143, Mapp.le 358, chiede:
  1. di "modificare il retino denominato viabilità di servizio ed accesso alle aree come indicato nella scheda allegata in modo che sia rispondente agli accordi intercorsi tra i privati";
  2. di implementare la capacità insediativa del lotto, attualmente pari a 205 mq di SUL, di 80 mq di SUL, da reperirsi attraverso il meccanismo di incentivi e/o compensazioni in accordo con l'Amministrazione Comunale;
  3. di gestire la nuova costruzione non necessariamente in un unico fabbricato;
  4. di modificare il perimetro della scheda allargando il lotto di 5 ml come indicato nella scheda allegata."L'area è regolata dal PRG '96 dalla Scheda normativa di attuazione n.118 "Area di via Ospitalacci 7 (Celle)", a cui è riconosciuta una potenzialità edificatoria di 1.300 mc con possibilità di applicazione degli incentivi.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è respinta in quanto concerne una modifica alla parte grafica della Scheda progetto U.55 "Area di via Ospitalacci n.2" relativa alla sub area A, che non risulta di proprietà dell'osservante.
- L'osservazione per quanto al punto 2) è accolta parzialmente, un incremento percentuale della Sul massima ammessa si ritiene coerente con gli indirizzi generali del RUE, di conseguenza all'interno della Scheda progetto U.55 "Area di via Ospitalacci n.2", alla voce "Incentivi e compensazioni", l'ampliamento del 20% della Sul massima ammessa da reperirsi con le modalità di cui all'art.30 [Compensazioni], è elevato fino alla quota del 30%.
- L'osservazione per quanto al punto 3) è respinta, rispetto alle potenzialità edificatorie riconosciute che si pongono in continuità con la previgente disciplina del PRG '96 e coerentemente con quanto riportato all'art. 29 [Incentivi] punto 11.5, la Sul massima ammessa, anche incentivata, non può essere frazionata in più edifici.
- L'osservazione per quanto al punto 4) è respinta, in quanto la modifica del perimetro della Scheda progetto coinvolge anche il perimetro del centro urbano, quale linea di demarcazione tra il Territorio urbano e il Territorio rurale con ambito sottoposto a POC. Il Territorio urbano e il Territorio rurale sono ambiti territoriali omogenei soggetti a diversa disciplina, "caratterizzati da differenti politiche di intervento e valorizzazione e da diversi assetti funzionali e urbanistici", tali delimitazioni sono state operate dal PSC e non possono essere variate in modo significativo nell'ambito del RUE, se non per rettifiche o riallineamenti.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica alla Scheda progetto U.55 alla voce "Incentivi e compensazioni" 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), si integra inoltre la parte testuale delle "Dotazioni territoriali - Infrastrutture per l'urbanizzazione" con la specifica riferita all'allacciamento a rete fognaria pubblica per interventi che comportino l'aumento del carico delle acque reflue.

<b>Scheda progetto U.55 "Area di via Ospitalacci 2"</b>	1/2
---	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Ospitalacci n.164 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.1</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 6.700 mq (circa 3.600 mq sub area A e circa 3.100 mq sub area B)
<b>Riferimento disciplina NdA</b>	(*) Art. 11.2 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto</i> ]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica</i> ].

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

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

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	<p><i>Sub area A</i> (*) La Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 215 mq da localizzarsi in ampliamento all'edificio esistente o in un unico fabbricato.</p> <p><i>Sub area B</i> (*) La Sul massima ammessa è pari a 205 mq da localizzarsi in un unico fabbricato. (-) La Sul massima ammessa in ogni sub area può variare, a seguito di trasferimento di edificabilità fra sub aree, ferma restando la Sul massima ammessa dalla scheda.</p>

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammesso l'ampliamento del <b>20%</b> della Sul massima ammessa a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [ <i>Compensazioni</i> ].

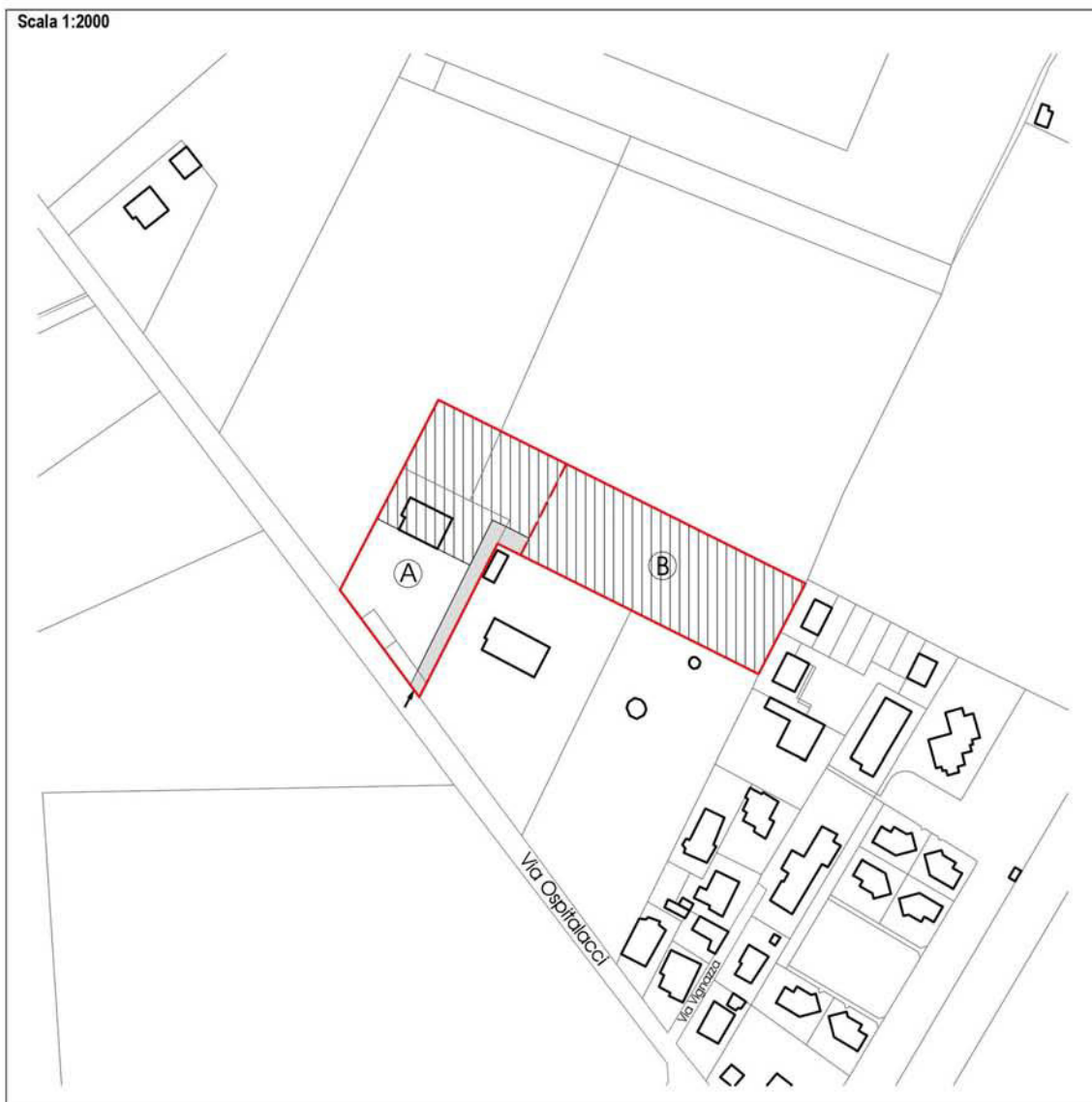
DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	(-) La viabilità di servizio e accesso alle sub aree A e B deve essere localizzata come schematizzato nella parte grafica della presente scheda; il progetto ne definirà la consistenza quanto a precisa conformazione e materiali, fermo restando che per la pavimentazione stradale non potranno essere utilizzati conglomerati cementizi o bituminosi, ma unicamente materiali naturali.
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

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






<b>Prestazione sicurezza</b>	<p><b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto per entrambe le sub aree A e B deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Ospitalacci. (-) Vista la dotazione di parcheggi presenti nelle adiacenze, 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 [<i>Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza</i>] 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.</p>
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<p><b>Riduzione dell'impatto edilizio</b> (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [<i>Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità</i>] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 70% della superficie dell'intera scheda.</p> <p><b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>
<b>Prestazione identità</b>	<p><b>Edifici</b> (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [<i>Bioedilizia e qualità ambientale</i>] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p> <p><b>Spazi pertinenziali</b> (-) Pavimentazioni esterne, marciapiedi e i percorsi pedonali dovranno essere realizzati con materiali naturali.</p>



Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Viabilità di servizio e accesso alle aree
-  Accesso carrabile da via Ospitalacci



Stato controdedotto

Scheda progetto U.55 "Area di via Ospitalacci 2"

## Scheda progetto U.55 "Area di via Ospitalacci 2"

1/3

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Ospitalacci n.164 Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.1
Estensione dell'area	circa 6.700 mq (circa 3.600 mq sub area A e circa 3.100 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 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. (-) La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente con distinti titoli abilitativi.

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	Sub area A (*) La Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente è pari a 215 mq da localizzarsi in ampliamento all'edificio esistente o in un unico fabbricato. Sub area B (*) La Sul massima ammessa è pari a 205 mq da localizzarsi in un unico fabbricato. (-) La Sul massima ammessa in ogni sub area può variare, a seguito di trasferimento di edificabilità fra sub aree, ferma restando la Sul massima ammessa dalla scheda.

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

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(-) La viabilità di servizio e accesso alle sub aree A e B deve essere localizzata come schematizzato nella parte grafica della presente scheda; il progetto ne definirà la consistenza quanto a precisa conformazione e materiali, fermo restando che per la pavimentazione stradale non potranno essere utilizzati conglomerati cementizi o bituminosi, ma unicamente materiali naturali. (*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato all'allacciamento a rete fognaria pubblica collettata a pubblico depuratore. Ovvero le condizioni di un eventuale mancata presa in carico della rete fognaria da parte del gestore del servizio idrico integrato deve avere come riferimento criteri di valutazione tecnici economici in rapporto ai benefici ambientali conseguibili con l'obiettivo di verifica e razionalizzazione del collettamento degli scarichi derivanti da edifici sparsi (nuclei isolati) o da reti fognarie pubbliche non collegate derivanti da agglomerati esistenti o di nuova formazione.
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

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

Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto per entrambe le sub aree A e B deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Ospitalacci. (-) Vista la dotazione di parcheggi presenti nelle adiacenze, 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	<b>Riduzione dell'impatto edilizio</b> (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 70% della superficie dell'intera scheda. <b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.

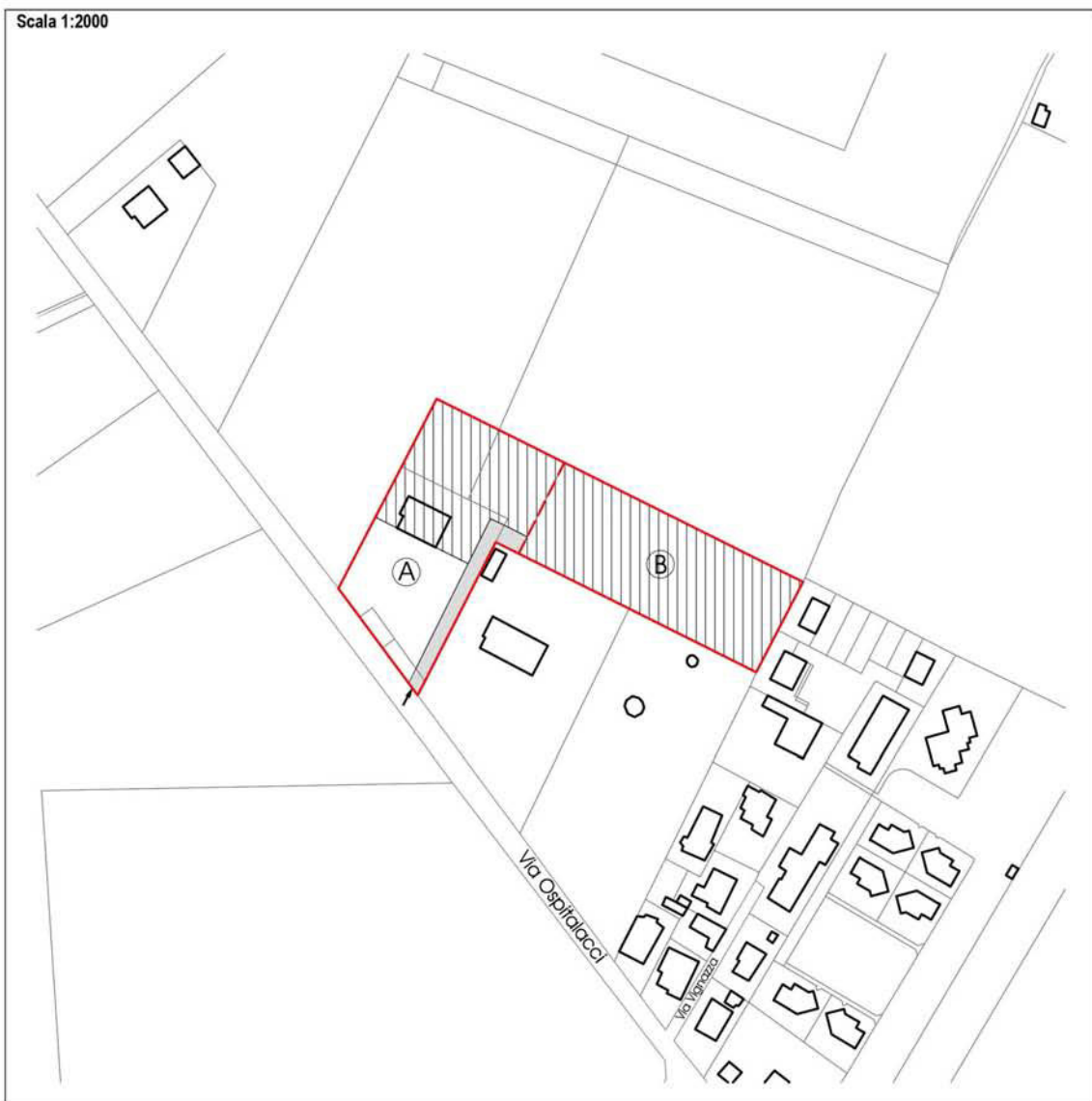
**Scheda progetto U.55 “Area di via Ospitalacci 2”**

2/3






<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (* ) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [ <i>Bioedilizia e qualità ambientale</i> ] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". <b>Spazi pertinenziali</b> (-) Pavimentazioni esterne, marciapiedi e i percorsi pedonali dovranno essere realizzati con materiali naturali.
-----------------------------	---



Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Viabilità di servizio e accesso alle aree
-  Accesso carrabile da via Ospitalacci





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.

**94**

Prot. gen. n. 0045311

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Cesare Gallegati

**Residente a:** Faenza, via Lugo n. 182

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Pertini

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.6

Tav. P.3 "Progetto" - Tavola 13.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di comproprietario degli immobili censito al NCU al Fg. 170, Mapp.le 65, osserva quanto segue:

- 1) "che la viabilità esistente, via Canal Grande sul lato ovest e via Pertini sul lato Est sono realizzate con caratteristiche proprie che necessitano considerazioni puntuali tali da richiedere per il loro collegamento previsto dalla scheda una diversa perimetrazione delle aree definite "aree di concentrazione dell'edificato-verde pubblico da cedere attrezzato-percorso ciclopedonale da cedere attrezzato-viabilità secondaria da cedere";
- 2) "di conservare gli accessi esistenti uno su via Canal Grande e uno verso una servitù su area privata in quanto, pur essendo degli elementi di carattere distributivo hanno caratterizzato formalmente l'identità organica del giardino;
- 3) "di limitare la prestazione energetica a quanto previsto dalle norme sovraordinate, mantenendo l'obiettivo della superiore prestazione energetica attraverso gli incentivi come già previsto nella scheda stessa".

L'area è disciplinata dall'art. 7 "Aree a verde privato" del PRG '96 e dalla Scheda progetto U.6 del RUE.

L'osservazione è presentata e firmata solo da uno dei comproprietari, ma in calce è stato dichiarato che è stata presentata a nome di tutti i comproprietari, visto che l'osservazione chiede aspetti sgravanti e non lesivi per la proprietà, si ritiene di poter procedere alla controdeduzione.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta parzialmente, nella Scheda progetto U.6 "Area di via Pertini" la voce "Attrezzature e spazi collettivi", sarà modificata attribuendo al progetto architettonico la possibilità di definire precisamente la conformazione e localizzazione delle aree da cedere debitamente attrezzate (viabilità secondaria, verde pubblico e percorso ciclo-pedonale).
- L'osservazione per quanto al punto 2) è accolta parzialmente, la Scheda progetto U.6 "Area di via Pertini" alla voce "Mobilità" sarà modificata consentendo la possibilità di aprire un nuovo passo carrabile sulla nuova viabilità di collegamento della via Canal Grande con la via Pertini. La Scheda progetto non può entrare nel merito di servitù di passaggio e diritti precedentemente acquisiti che trattano di aspetti privatistici.
- L'osservazione per quanto al punto 3) è respinta, per coerenza con le altre Schede progetto in ambito urbano del RUE, permane pertanto 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".

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto U.6 "Area di via Pertini", quanto a "Dotazioni territoriali - Attrezzature e spazi collettivi", e "Prestazione sicurezza - Mobilità" (**All. 1**).

<b>Scheda progetto U.6 "Area di via Pertini"</b>	1/2
--	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Pertini <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
Estensione dell'area	circa mq 3030
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 deriva dall'applicazione dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato - tessuti ordinari].

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 degli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (viabilità secondaria, verde pubblico e percorso ciclopedonale) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda.
Dotazioni ecologiche ambientali	






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

Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) <del>L'accesso all'intero comparto deve avvenire da un unico passo carrabile dalla nuova viabilità interna di collegamento di via Canal-Grande e via Pertini.</del> (-) Vista la dotazione di parcheggi presenti nelle adiacenze, 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	<b>Energia</b> (-) 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	<b>Edifici</b> (*) 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
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Verde pubblico da cedere attrezzato
-  Percorso ciclopedonale da cedere attrezzato
-  Viabilità secondaria da cedere attrezzata










Scheda progetto U.6 "Area di via Pertini"		1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Pertini	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa mq 3030	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto. (-) Per interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato - tessuti ordinari].	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) È ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (viabilità secondaria, verde pubblico e percorso ciclopedonale) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda. <b>Fermo restando la consistenza di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.</b>	
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) Per l'accesso al comparto potrà essere realizzato un nuovo passo carrabile sulla nuova viabilità interna di collegamento della via Canal Grande con la via Pertini. (-) Vista la dotazione di parcheggi presenti nelle adiacenze, 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	<b>Energia</b> (-) 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	<b>Edifici</b> (*) 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
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Verde pubblico da cedere attrezzato
-  Percorso ciclopedonale da cedere attrezzato
-  Viabilità secondaria da cedere attrezzata





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.

**95**

Prot. gen. n. 0045317

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Giovanni Frega e Fabio Frega

**Residente a:** Faenza, via Prada n. 13

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Prada n.13

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda R.07

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 4.3

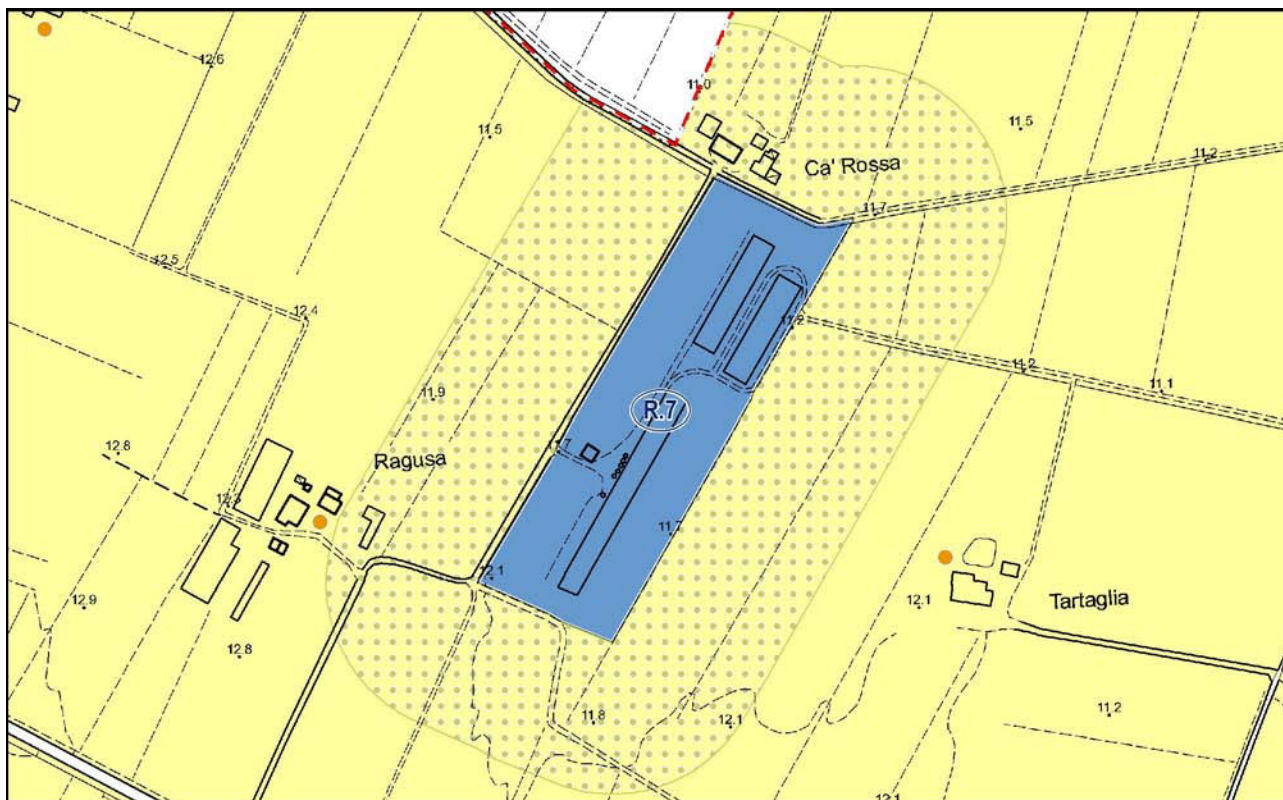
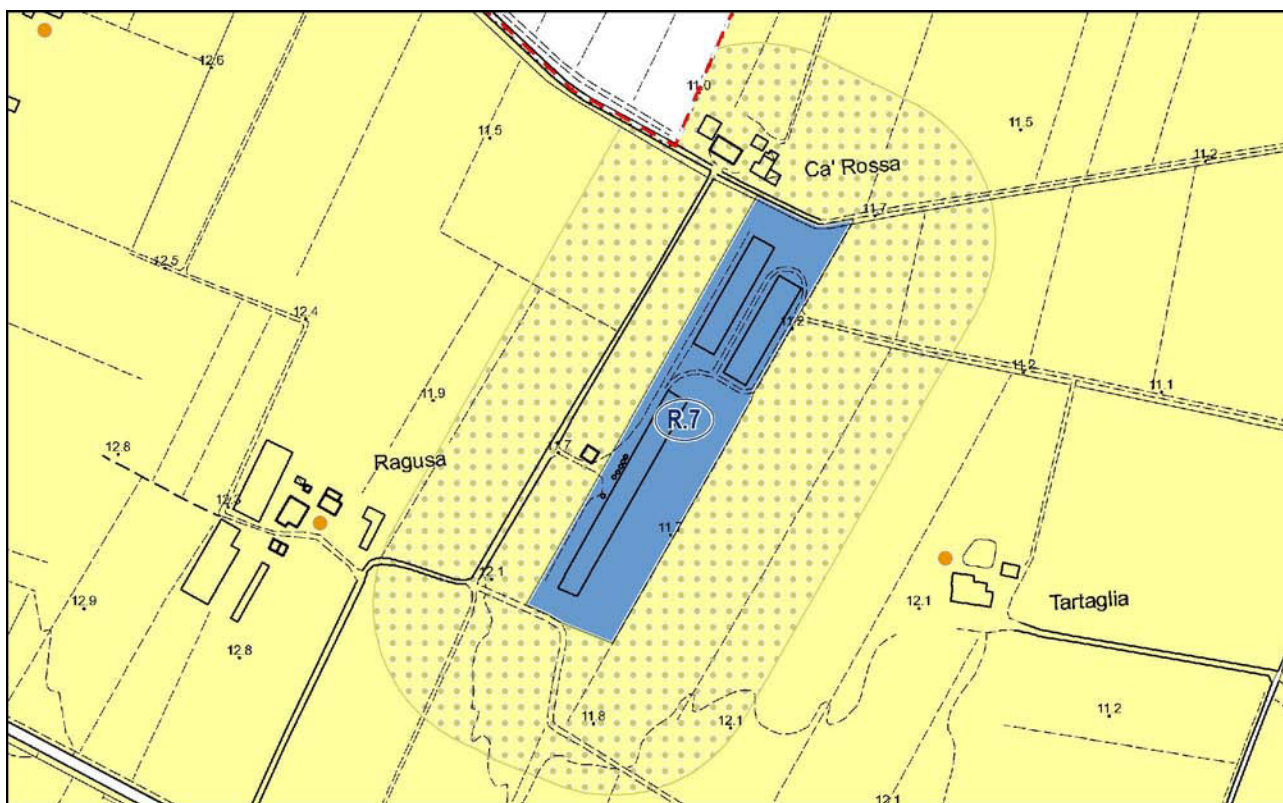
## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti in qualità di comproprietari di un lotto di terreno con sovrastanti fabbricati siti in via Prada, distinti catastalmente al Fg. 25 Mapp.li 161, 117, 119, 75 e 118 parte, ove è attualmente insediato un allevamento suinicolo, al fine di fronteggiare la forte competitività ed accrescere l'azienda, chiedono di:
  - 1) poter ampliare la perimetrazione della scheda fino al bordo della strada vicinale di accesso alla proprietà;
  - 2) poter aumentare del 50% la Sul attuale destinata ad allevamento suinicolo, per poter ampliare in un futuro l'azienda e l'allevamento;
  - 3) esplicitare che la fascia perimetrale destinata a verde sia considerata solo indicativa nella scheda e venga individuata esattamente in fase di progetto, in modo da realizzarla solo nel perimetro dell'area di intervento, per non occupare terreni agricoli coltivati.
- L'osservazione è corredata di elaborato grafico esplicativo.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta, si conferma la precedente previsione del PRG '96 vigente, che alla tav. 11 di Progetto rappresenta l'allevamento fino al confine della strada vicinale, come richiesto dalla presente osservazione.
- L'osservazione per quanto al punto 2) è accolta, l'ampliamento dell'attività di allevamento concerne un insediamento ammissibile nell'ambito rurale e pertanto è compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della L.R. 20/2000.
- Per quanto al punto 3), l'osservazione è chiarita come segue. La Scheda progetto R.07 di RUE alla "Prestazione sostenibilità-Verde" prevede che *"fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione"*. Se l'intervento riguarderà solo una parte dell'area della scheda non ancora schermata con alberature, la restante superficie potrà essere lasciata agli usi agricoli.  
L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto R.07 "Area di via Prada" 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. 1.700, agli "Incentivi e compensazioni" ed alla parte grafica (**AII. 2**).  
L'accoglimento dell'osservazione comporta inoltre la modifica alla cartografia del RUE nella Tavola 4.3 quanto a perimetro e superficie della Scheda progetto R.07 e di conseguenza si aggiorna la superficie della zona di mitigazione e riequilibrio ambientale (**AII. 1**).







**Scheda progetto R.07 "Area di via Prada"** 1/3

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Prada n. 13 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 4.3</span>
Estensione dell'area	circa 20.700 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	(-) L'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. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 350 mq di Sul. <i>In caso di dismissione della funzione esistente e riutilizzo dei fabbricati esistenti:</i> (*) 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 e ad esclusione degli allevamenti a condizione che sia demolita almeno il 30% della superficie coperta (Sq) esistente. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 350 mq di Sul. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	<del>(*) E' consentito un ampliamento della superficie coperta (Sq) esistente per adeguamenti igienico-funzionali impiantistici, fino al massimo del 5%.</del>

INCENTIVI E COMPENSAZIONI	
	<del>(-) L'ampliamento ammesso può estendersi fino al 20% della Sul esistente a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano acquisiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].</del> (-) 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 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	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carraio esistente sulla via Prada.
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, 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

**Scheda progetto R.07 "Area di via Prada"**

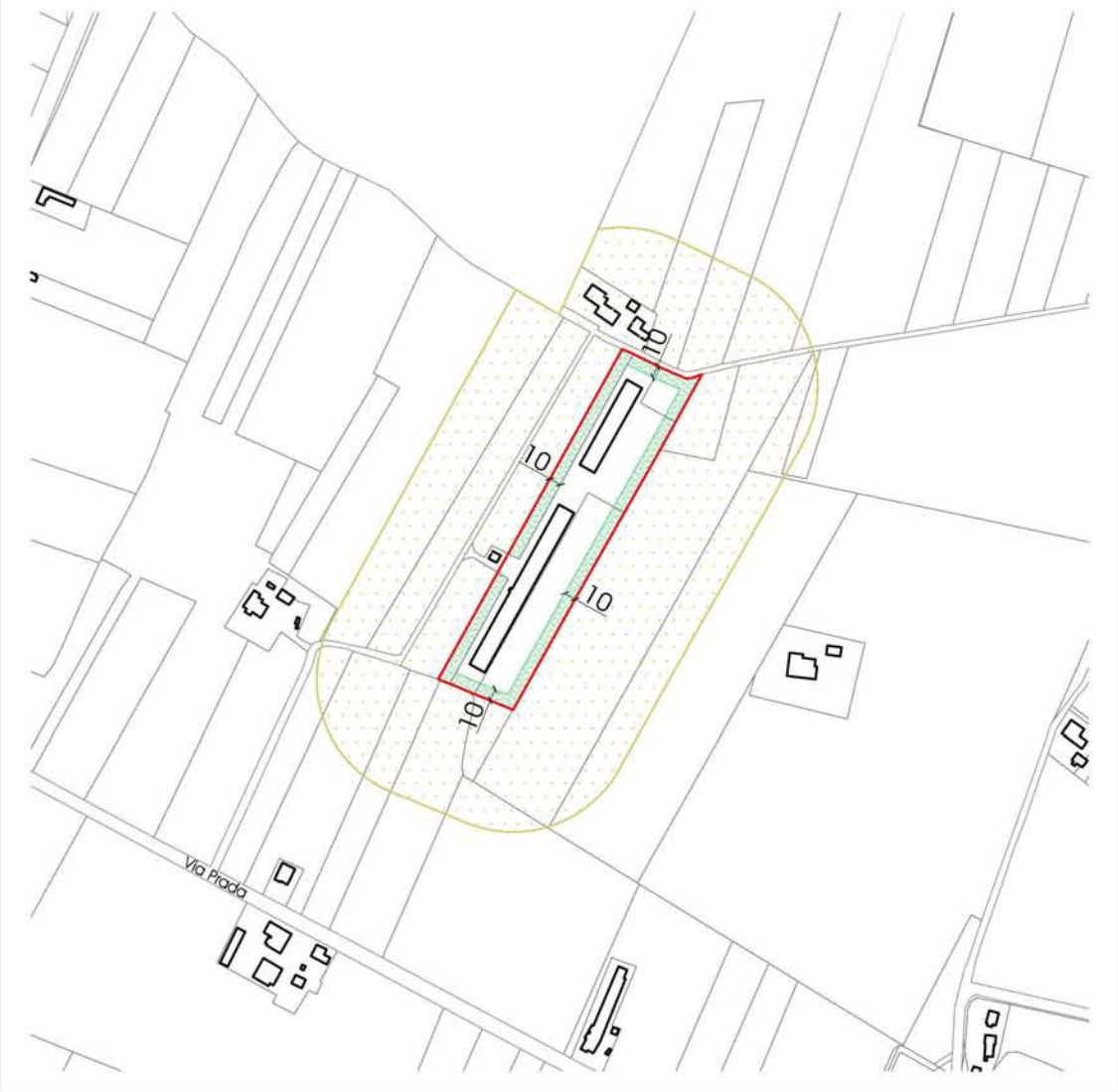
2/3

	qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità. (-) Almeno il 70% della fascia da attrezzare a verde alberato, dovrà essere realizzato all'interno delle aree individuate dalla presente scheda.
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (* ) L'altezza massima ammessa per gli edifici, ad eccezione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici, è pari a 5 m. (-) In caso di ampliamento della superficie coperta (Sq) esistente, la nuova costruzione dovrà essere realizzata con il medesimo allineamento, attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo nella logica di accrescimento.




**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

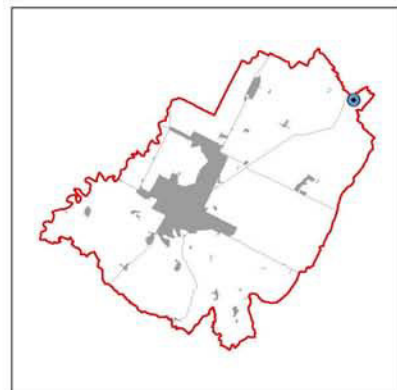
	(* ) Devono essere rispettate, in via prevalente, le eventuali prescrizioni derivanti dalle procedure di A.I.A. ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e di V.I.A. ai sensi della L.R. 9/1999 e s.m.i. e le prescrizioni derivanti dai regolamenti comunali in materia di igiene, sanità pubblica e veterinaria.
--	--

Scala 1:5000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale (art. 20.3)



**Scheda progetto R.07 "Area di via Prada"** 1/3

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Prada n. 13 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 4.3</span>
Estensione dell'area	circa 20.700 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	(-) L'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. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 350 mq di Sul. In caso di dismissione della funzione esistente e riutilizzo dei fabbricati esistenti: (*) 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 e ad esclusione degli allevamenti a condizione che sia demolita almeno il 30% della superficie coperta (Sq) esistente. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 350 mq di Sul. (*) 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 1.700 mq 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 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	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carraio esistente sulla via Prada.
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, 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.



**Scheda progetto R.07 "Area di via Prada"**

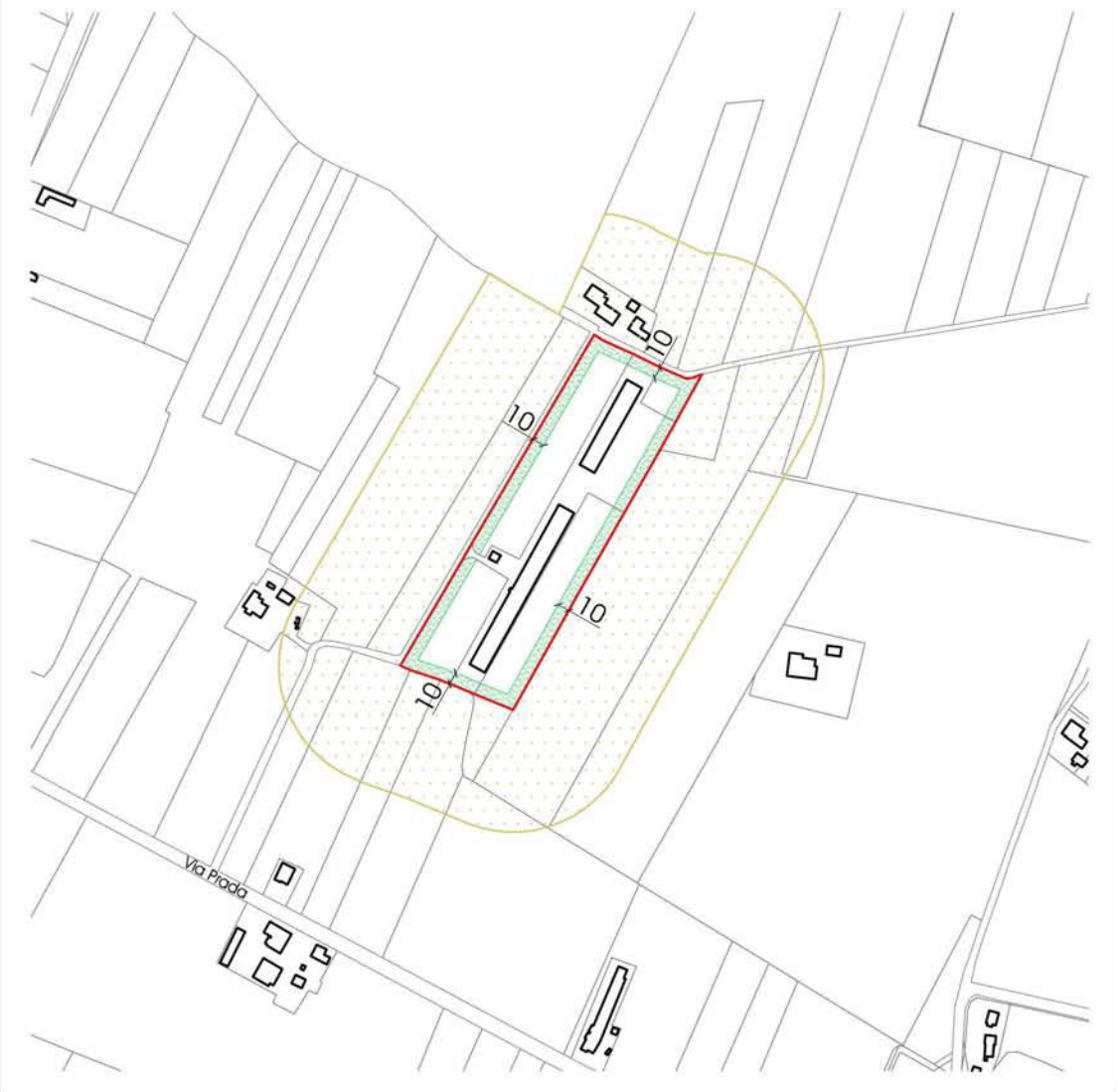
2/3

	(-) Almeno il 70% della fascia da attrezzare a verde alberato, dovrà essere realizzato all'interno delle aree individuate dalla presente scheda.
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (* <sup>1</sup> ) L'altezza massima ammessa per gli edifici, ad eccezione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici, è pari a 5 m. (-) In caso di ampliamento della superficie coperta (Sq) esistente, la nuova costruzione dovrà essere realizzata con il medesimo allineamento, attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo nella logica di accrescimento.




**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

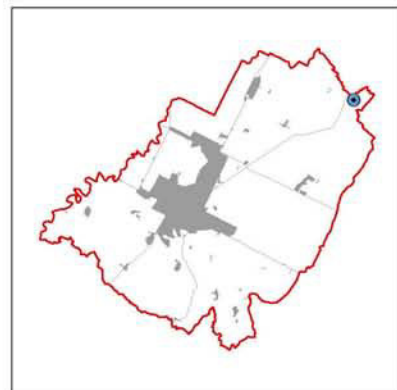
	(* <sup>2</sup> ) Devono essere rispettate, in via prevalente, le eventuali prescrizioni derivanti dalle procedure di A.I.A. ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e di V.I.A. ai sensi della L.R. 9/1999 e s.m.i. e le prescrizioni derivanti dai regolamenti comunali in materia di igiene, sanità pubblica e veterinaria.
--	---

Scala 1:5000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde albercato
-  Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale (art. 20.3)





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**96**

Prot. gen. n. 0045333

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:** Daniele Ugolini per Collegio dei Geometri e Geometri Laureati

**Residente a:** sede

**AP**  
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"

## Premessa

- L'osservazione presentata dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati contiene proposte di modifica al RUE adottato che interessano la Tav. P.2 "Norme di Attuazione" e la Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".  
Ogni puntuale proposta di modifica, di seguito singolarmente riportata, è articolata in una sintesi dell'osservazione con indicazione dell'argomento trattato ed uno stralcio dell'osservazione originale, ed il parere di controdeduzione; ogni parere di controdeduzione indica se la singola proposta è stata accolta, accolta parzialmente o respinta, in contrasto normativo o non pertinente.  
Le singole proposte, qualora la relativa controdeduzione comporti una modifica alle norme adottate, sono seguite dal testo normativo sia nello "stato adottato" (con le parti eliminate "~~barrate rosse~~") sia nello stato controdedotto (con le parti aggiunte in "rosso").

## **Sintesi del punto - 1**

- L'osservante chiede che mediante una delibera, o mediante impegno di un futuro mandato, venga data risposta ad alcune problematiche di interesse generale inerenti i rapporti tra tecnici-cittadini e PA e inerenti la gestione del servizio edilizia privata e SUE.

### **Argomento:**

Carta dei servizi, informatizzazione dell'archivio edilizio, mantenimento del TCP, rappresentatività dei geometri nella CQAP, news-letter periodiche, documento riassuntivo di leggi e regolamenti connessi all'attività edilizia, unificazione del SUE e del SUAP, razionalizzazione dell'archivio cartaceo e implementazione del front-office, creazione del SIT.

### **Stralcio dell'osservazione:**

1) venga adottata quanto prima una delibera con il fine di trattare le seguenti tematiche di interesse generale, cadenzandone tempi e attribuzione di mandato o, in alternativa, ove non diversamente possibile, trasferendone l'attuazione, quale preciso impegno, al prossimo consiglio comunale :

- a) Carta dei Servizi: patto tra Amministrazione e Cittadini in ordine alla Qualità ed al gradimento dei propri Servizi;
- b) Informatizzazione dell'Archivio Edilizio;
- c) Mantenimento del TCP quale indispensabile strumento di raccordo, confronto e proposta tra mondo professionale ed A.C.;
- d) Parificata rappresentatività dei geometri in seno alla CQAP, stante l'importanza che assumerà col RUE, nella redazione del documento di indirizzi;
- e) Invio di news-letter periodiche in riferimento all'attività edilizia, interpretazioni normative, pareri della CQAP, delibere, informazioni di natura tecnica ed amministrativa;
- g) Creazione di un allegato che espliciti ogni riferimento a tutti i Regolamenti, Atti, Delibere e prescrizioni in genere connesse alla attività edilizia, e che "armonizzi" tutte quelle di competenza anche di altri Settori dell'A.C. : Edilizia, LL.PP. , Contratti, Economato, Ragioneria, Anagrafe, ecc....
- h) Unificazione dello Sportello per l'Edilizia e di quello per le Attività Produttive, compatibilmente con quanto previsto dalle leggi in materia;
- i) Razionalizzazione dell'Archivio cartaceo del Settore Edilizio;
- l) Implementazione della qualità del Servizio a mezzo di "investimento" sul personale impiegato nel front-office;
- m) Creazione di un Sistema Informativo Territoriale, accessibile da remoto, composto da reti tematiche, dal quale acquisire dati tecnici ed amministrativi.

## **Controdeduzione al punto – 1**

- per quanto al punto 1) l'osservazione si ritiene accolta parzialmente, in quanto molti degli aspetti evidenziati dall'osservante, sono stati oggetto nei mesi passati di incontri e impegni assunti dall'Amministrazione con appositi atti di indirizzo, si riportano di seguito puntualmente le considerazioni ed il parere di controdeduzione espresso rispetto alla sotto elencazione riportata al punto 1):

Punti a), b), h) e i): queste tematiche sono state affrontate nell'ambito di una dedicata proposta di deliberazione, già posta alla discussione dei tavoli di confronto (compreso TCP) e commissioni competenti avente per oggetto *"Indirizzi verso la Unione della Romagna Faentina in materia di edilizia in stretta relazione al progetto di conferimento di tale funzione - ipotizzata all'01.01.2016 al fine di garantire un efficace coordinamento ed omogeneità alle procedure tra i Comuni e gli operatori tecnici del settore"*.

Punto c): si conviene sull'opportunità di dare un seguito all'attività del TCP quale strumento di confronto tra il mondo dei professionisti e l'Amministrazione Comunale;

Punto d): per quanto attiene alla composizione della CQAP si rimanda integralmente all'osservazione d'ufficio n. 71 (prot. n. 45243 del 29.09.2014) al punto 4 (P.5) ed all'osservazione n. 129 dell'Ordine degli Ingegneri (prot. 45691 del 30.09.2014) al punto 61 per quanto attiene al funzionamento.

Punto e): a far correre dal 15.01.2015 è stato attivato un servizio di newsletter a cui vengono dedicate le informazioni generali che il Settore Territorio predispone oltre a quelle già presenti periodicamente sul sito istituzionale del Comune di Faenza, in merito alla pubblicazione dei pareri della CQAP, in accoglimento del punto 61 all'osservazione n. 129 dell'Ordine degli Ingegneri, viene apportata una modifica al testo normativo dell'art. 15 della Tav. P5 prevedendo che *"i pareri della CQAP saranno pubblicati sul sito del comune e chiunque potrà chiedere -con motivata domanda- di prendere visione e/o estrarre copia del verbale"*.



Punto g): considerando l'ampio spettro di argomenti e ambiti disciplinari elencati dall'osservazione, tale obiettivo si ritiene, allo stato, di improbabile realizzazione stante il quadro normativo e organizzativo di tale moltitudine di tematiche in continua evoluzione. Aspetti che, qualora si avesse la pretesa di fissarli in un documento omnicomprensivo, precluderebbero la possibilità di disporre di un documento adeguatamente attendibile, a svantaggio proprio dell'obiettivo perseguito.

Di contro, si comprende l'importanza dell'istanza e si ritiene calibrata la richiesta circoscrivendola ad ambiti disciplinari più ristretti, nel caso specifico a materie urbanistico-edilizie, ferma restando la finalità generale per l'A.C. di agire in modo sempre più "armonizzato". Per queste tematiche verrà avviata un'attività di confronto anche con TCP e CQAP, finalizzata alla definizione di un documento che ne evidenzia i principali collegamenti.

Punti l), m): la formazione delle risorse umane, comprese quelle di front-office, è una azione da perseguire e che rientra nella gestione del personale in ragione delle disponibilità che si ravvisano. La costituzione di gruppi di lavoro interdisciplinari è attività che viene già svolta all'interno delle strutture comunali e dell'Unione, anche se non nella forma di unità organizzata stabilmente costituita, ma mediante formazione di team "ad hoc" attingendo dai vari settori in ragione delle tematiche da affrontare.

Il potenziamento del SIT rientra fra queste e come osservato necessita di significative risorse (competenze, infrastrutture, basi conoscitive).

Si conviene sul fatto che tale metodologia di approccio sia da implementare ed estendere sia nei campi applicativi che nelle risorse coinvolte e la riorganizzazione delle strutture dei Comuni verso il completo conferimento delle funzioni in Unione considererà tali aspetti, ritenuti rilevanti.

## Sintesi del punto - 2.1

- L'osservante chiede di alleggerire gli adempimenti per gli interventi minori in centro storico, suggerisce di richiedere l'analisi delle stratificazioni storiche degli interventi che si sono succeduti nel tempo per interventi edili eccedenti la manutenzione straordinaria (in luogo della manutenzione ordinaria come previsto nelle norme adottate).

### Argomento:

Tav. P.2 - Art. 5.4 "Disciplina dei tessuti storici - Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento"

### Stralcio dell'osservazione:

Art. 5.4 : Centro Storico – Carattere presuntivo delle categorie di intervento

Obiettivo dell'osservazione : alleggerire gli adempimenti per gli interventi minori in centro storico.

Proposta di modifica del testo : *"...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 straordinaria** 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..."*

## Controdeduzione al punto - 2.1

- Il punto 2.1 è accolto parzialmente. Si ritiene che l'obiettivo prevalente da perseguire in centro storico, nell'interesse della città, sia la tutela del patrimonio storico e architettonico ereditato dalla storia: tutela da intendersi in una accezione attiva, che possa generare attrattività anche grazie al corretto approccio progettuale alle varie scale di intervento. L'inquadramento delle opere in centro storico, in relazione alla loro interazione con gli elementi di pregio e di valore degli edifici, è indipendente dal tipo di intervento astrattamente definito dalla legge: va da sé che taluni interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (si pensi alla reintegrazioni di superfici intonacate in epoche storiche) possano essere di più difficile interpretazione rispetto ad interventi ascrivibili a vere e proprie ristrutturazioni, che però riguardino edifici già compromessi da invasive trasformazioni. Tali considerazioni sono alla base delle modalità di riconoscimento presuntivo delle categorie di intervento.

Si ritiene che l'analisi delle stratificazioni storiche, qualora concretamente calibrata sull'intervento da effettuarsi, non sia da ascrivere all'insieme di oneri che appesantiscono l'attività edilizia, costituendo anzi un indispensabile ausilio per intervenire correttamente in un tessuto frutto della contaminazione di diverse epoche storiche, dove ogni particolare architettonico richiede di essere conosciuto nei dati storici, materici, cromatici, ecc.

Si ritiene che la corretta chiave interpretativa del punto 2.1 dell'osservazione sia da ricondurre alla necessità di produrre una relazione proporzionata e calibrata sulle effettive esigenze di ricerca che impone l'oggetto su cui si interviene: nel caso di un intervento su divisorie interne in un edificio anni 60 può essere sufficiente una telegrafica datazione con annesse fotografie, ben diverso il caso della rimozione di un tramezzo in un palazzo storico dove è doveroso preoccuparsi di ogni possibile interferenza con la volta sovrastante e con la modifica della spazialità degli ambienti: siamo di fronte, in astratto ed in entrambi i casi, ad interventi di manutenzione straordinaria, ma è evidente il diverso dato progettuale di partenza. Il criterio della proporzionalità nell'impegno richiesto per la redazione della relazione storica, rispetto all'effettiva importanza dell'edificio, è stato già trattato nel testo adottato dell'art. 5.4, dove è scritto che *"...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..."*. La precisazione sottolineata, che -si ripete- è già presente nel testo adottato delle NdA del RUE, non è riportata nell'estratto normativo scritto dall'osservante e si ritiene, per quanto motivato, che costituisca risposta positiva all'osservazione.

## Sintesi del punto - 2.2

- L'osservante chiede di favorire il risparmio energetico e l'efficientamento energetico in centro storico, mediante l'installazione di impianti ad energia solare e la coibentazione degli edifici.

### Argomento:

Tav. P.2 - Art. 5.7 "Disciplina dei tessuti storici - Centro storico - Efficienza energetica"

### Stralcio dell'osservazione:

Art. 5.7 : Centro Storico – Efficienza energetica

Obiettivo dell'osservazione : perseguire l'efficienza energetica in centro storico, favorendo l'installazione di impianti ad energia solare e la coibentazione degli edifici.

Proposta di modifica del testo : Aggiungere in fondo al periodo : *"In tutti gli edifici è consentita l'installazione di impianti ad energia solare (solare termico e fotovoltaico) integrati nelle coperture, nonché la coibentazioni dei coperti e delle facciate interne, che non interferiscano con elementi architettonici di particolare rilievo, nei limiti puntualmente indicati "*.

## Controdeduzione al punto - 2.2

- Il punto 2.2 è accolto parzialmente. Il presente parere di controdeduzione viene espresso in coerenza con l'osservazione n. 71 presentata dal Settore Territorio del Comune di Faenza in data 29.09.2014, per quanto attiene all'argomento "Energia" con riferimento agli artt. 35 e 36 della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Il tema dell'inserimento dei pannelli ad energia solare in centro storico ha trovato definizione nell'art. 36 del testo adottato della Tav. P.5, allargando un poco le maglie rispetto alla formulazione previgente (art. 25.7.2.2 del Regolamento edilizio): i pannelli sono consentiti sui tetti degli edifici classificati dal RUE nella categoria di intervento "ristrutturazione"; qualora tale classificazione riguardi una parte dell'edificio, la collocazione dei pannelli può essere ricercata nell'ambito della copertura dell'intero edificio, in funzione del minore impatto. In tali casi il previgente limite massimo di superficie pari al 10% della falda occupata, è stato rimosso. Si ritiene che la suddetta norma rappresenti un necessario equilibrio tra le esigenze non sempre compatibili della produzione energetica solare e la tutela architettonica del centro storico, in considerazione della norma generale di cui all'art. 5.1 delle NdA in base al quale *"...Il centro storico di Faenza, città simbolo e raro esempio del neoclassicismo italiano, è da considerarsi nella sua globalità, unitamente ai suoi edifici, di elevato valore. All'interno di tale zona gli interventi sono finalizzati alla conservazione dell'architettura e dell'ambiente, attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città..."*.

Si evidenzia, inoltre, come il parere della Soprintendenza per i beni Architettonici di Ravenna, nell'ottica di preservare il più possibile l'identità della città, ritenga opportuno che sia evitata in centro storico l'installazione di pannelli fotovoltaici (prot. 49760/14).

Il tema della coibentazione del coperto e delle facciate interne è stato adeguatamente trattato all'art. 35 della Tav P.5 [Coibentazione negli edifici esistenti], come rivisto dall'osservazione d'ufficio, in una accezione che sembra più concessiva di quanto richiesto nella presente osservazione: l'articolo adottato infatti consente, pur con le dovute eccezioni e alle condizioni imposte dall'art. 11 della L.R. 15/2013, di coibentare anche le facciate esterne oltre a quelle interne. La possibilità di coibentare le murature esterne è stata estesa anche alla copertura degli edifici, mediante l'osservazione d'ufficio all'art. 35, che ha sostituito le parole *"murature esistenti"* con le parole *"parti costituenti l'involucro edilizio"*. Per quanto sopra, la seconda parte del punto 2.2 dell'osservazione si ritiene pertanto accolta nei termini dei cui all'art. 35 della Tav P.5, come rivisto dall'osservazione d'ufficio (rif. osservazione n.71, prot. n. 45243 del 29.09.2014) al punto 10 (P5) alla quale si rimanda integralmente.

## Sintesi del punto - 2.3

- L'osservante chiede di alleggerire gli adempimenti in materia di tutela archeologica per gli scavi di modesta entità.

### Argomento:

Tav. P.2 - Art. 5.12 "Disciplina dei tessuti storici - Centro storico – Archeologia"

### Stralcio dell'osservazione:

Art. 5.12 : Centro Storico - Archeologia

Obiettivo dell'osservazione : alleggerire gli adempimenti per gli scavi di modesta profondità.

Proposta di modifica del testo : *"All'interno del centro storico gli interventi che intaccano il sottosuolo per una profondità maggiore di ~~0,80 m~~ 1,50 mt 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. Sono esclusi da tale disposizione gli scavi puntuali finalizzati alla messa in opere di impianti tecnici".*

## Controdeduzione al punto - 2.3

- Il punto 2.3 è accolto parzialmente. Il presente parere di controdeduzione viene espresso in coerenza con l'osservazione n. 82 presentata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna in data 26.09.2014. In merito alla profondità di scavo oltre la quale diventa obbligatoria la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica, si segnala che la previsione nel RUE di 0.80 metri, rappresenta già una significativa modifica nella direzione dell'"alleggerimento" degli adempimenti auspicato dall'osservazione, se raffrontata con la norma previgente che non prevedeva alcun limite (art. 29.1.1 delle NdA del PRG). La modifica della quota di scavo ai fini del coinvolgimento obbligatorio e preventivo della Soprintendenza non può derivare da una scelta arbitraria avulsa da motivazioni centrate sul tema della tutela del patrimonio archeologico: in un centro storico ricco di testimonianze archeologiche come quello faentino, occorre inoltre considerare che l'aumento della quota di scavo significherebbe elevare la possibilità di imprevisti ritrovamenti archeologici nell'ambito dei lavori, con conseguente blocco degli stessi e pertanto con effetti opposti all'obiettivo dell'osservazione.

In parziale accoglimento del punto 2.3 dell'osservazione, si segnala come il periodo di cui si chiede l'inserimento *"Sono esclusi da tale disposizione gli scavi puntuali finalizzati alla messa in opera di impianti tecnici"* sia già presente nel testo adottato.

## Sintesi del punto - 2.4

- L'osservante per i "complessi di valore culturale-testimoniale" chiede di chiarire in un apposito documento di indirizzi quali debbano essere le caratteristiche dei fabbricati e manufatti per essere classificati di valore culturale-testimoniale.

### Argomento:

Tav. P.2 - Art. 6.1 "Disciplina dei tessuti storici - Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Categorie di edifici individuati nel RUE"

### Stralcio dell'osservazione:

Art. 6.1 : Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Categorie di edifici individuati nel RUE

Obiettivo dell'osservazione : considerate le conseguenze normative che derivano dalla classificazione di un edificio di valore anche solo culturale-testimoniale, chiarire che la classificazione presuntiva di "complesso di valore culturale-testimoniale" riportata nelle Tavole di progetto con apposita simbologia, non presuppone la certezza della presenza di almeno un edificio di valore, ma è solamente una classificazione finalizzata a porre l'attenzione, in fase di analisi alla verifica della sussistenza o meno delle caratteristiche di valore, caratteristiche che dovranno essere esplicitate in apposito documento di indirizzi.

Proposta di modifica del testo : Eliminare il seguente periodo : *Nel territorio rurale, nei complessi di valore culturale-testimoniale individuati dal RUE con apposita simbologia, i singoli edifici e manufatti di valore, qualora se ne riscontri la presenza, dovranno essere individuati -in sede di progetto edilizio- attraverso la lettura delle vicende storiche dell'insediamento e delle trasformazioni edilizie delle singole costruzioni. Le caratteristiche di fabbricati e manufatti, per essere classificati di valore culturale-testimoniale, sono definiti con documento di indirizzi, il cui contenuto è riportato nella Tav. P5....".*

## Controdeduzione al punto - 2.4

- Il punto 2.4 è accolto parzialmente. Il presente parere di controdeduzione viene espresso in coerenza con l'osservazione n. 71 presentata dal Settore Territorio del Comune di Faenza in data 29.09.2014, per quanto attiene all'argomento "riconoscimento del valore degli edifici" con riferimento all'art. 6.1 della Tav. P.2 "Norme di attuazione". Il punto 2.4 dell'osservazione si ritiene accolto condividendo l'obiettivo di rendere oggettivamente riconoscibili gli edifici di valore nei nuclei rurali identificati con apposita simbologia, pur mantenendo inalterato l'approccio presuntivo della norma. Al riguardo, l'osservazione d'ufficio ha già proposto la modifica dell'art. 6.1 che si ritiene in linea con l'obiettivo individuato dal Collegio dei Geometri. Si riporta di seguito la motivazione dell'osservazione d'ufficio e della conseguente proposta di modifica normativa:

*"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*

Per quanto sopra, per le modifiche al testo normativo si rimanda all'art. 6 della Tav P.2, come rivisto dall'osservazione d'ufficio (rif. osservazione n.71, prot. n. 45243 del 29.09.2014) al punto 15 (P.2) alla quale si rimanda integralmente.



## Sintesi del punto - 2.5

- L'osservante chiede per gli edifici di valore in territorio rurale l'opportunità di poterli utilizzare per diverse funzioni (principalmente la destinazione residenziale), anche mediante la demolizione con ricostruzione dei fabbricati o il mantenimento del fabbricato esistente destinato a servizi, a condizione che sia data la possibilità di costruire un nuovo edificio abitativo di pari volume.

### Argomenti:

Tav. P.2 - Art. 6.2 "Disciplina dei tessuti storici - Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Norme generali sugli interventi negli edifici di valore"

Art. 12.2 "Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni – Modalità generali di progettazione"

### Stralcio dell'osservazione:

Art. 6.1 + Art. 12.2 : Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Norme generali sugli interventi negli edifici di valore

Obiettivo dell'osservazione : dare certezza agli interventi sugli edifici di valore originariamente destinati a servizi, per funzioni diverse (principalmente la destinazione residenziale) per le quali è richiesto l'adeguamento sismico, spesso non attuabile, in particolar modo per i fienili di valore, senza ricorrere a demolizione e ricostruzione.

Tematiche da sviluppare e recepire con modifiche del testo : si propongono due soluzioni, che possono anche normativamente coesistere, magari incentivando la seconda :

- consentire la demolizione e ricostruzione causa l'impossibilità di adeguare sismicamente senza demolirlo e ricostruirlo;
- incentivare la conservazione del fienile con funzioni di servizio, concedendo la possibilità di costruire un nuovo edificio abitativo di pari Volume (potendone quindi aumentare la Sul, considerata la maggior altezza dell'edificio di valore) o di volume maggiorato (al fine di incentivare la conservazione dell'edificio di valore) anche per abitazioni non connesse con l'esercizio dell'attività agricola, da costruire nel medesimo nucleo, o in altro nucleo rurale negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, o in aree a verde privato, sia urbane che extraurbane.

## Controdeduzione al punto - 2.5

- Il punto 2.5 non è accolto. L'osservazione investe il tema prioritario del recupero del patrimonio edilizio non più funzionale alle esigenze delle attività agricole, ponendosi come obiettivo la possibilità di utilizzare fienili di valore documentario e testimoniale anche attraverso la loro demolizione e fedele ricostruzione, ritenendo di incerta possibilità per motivi sismici il mantenimento strutturale del fabbricato d'origine. Viene inoltre richiesto di incentivare il recupero dei fienili per funzioni di servizio, consentendo di costruire un edificio abitativo di pari volume, anche all'esterno dell'area di intervento.

Occorre premettere alcune considerazioni di ordine generale che corrispondono ad indirizzi non eludibili, derivanti, oltre che da norme sovraordinate, anche dagli esiti dello studio di Valsat del RUE:

### 1) Eccesso di alloggi in zona agricola:

La Valsat del RUE fornisce un quadro aggiornato alla fine del 2012 degli alloggi presente in territorio extraurbano, quantificandoli in circa 5160, dei quali 490 non occupati. In base ai dati accertati " *si ha che già oggi gli alloggi vuoti superano il numero totale di nuovi alloggi derivanti dai recuperi stimati dal PSC (490 >> 432) ed ai quali il Piano ha fatto corrispondere l'ipotesi di dimensionamento. Quindi, l'offerta di abitazioni già presente nel territorio rurale (alloggi vuoti già realizzati) copre già ampiamente, in termini numerici, la richiesta.*"

Non vi sono pertanto motivazioni per incentivare il riuso abitativo di fabbricati sparsi, a maggior ragione se con destinazione di partenza non abitativa. Di qui ne derivano ad esempio le norme che limitano i frazionamenti attraverso il controllo della loro superficie minima, come anche il divieto di utilizzare per funzioni abitativa tutti i proservizi di piccole dimensioni vocati più di ogni altro, per caratteristiche intrinseche, ad ospitare funzioni di servizio.

### 2) Necessità di contenere il carico antropico in zona extraurbana in relazione alle dotazioni infrastrutturali:

Sempre con riferimento alla Valsat del RUE, alle considerazioni meramente quantitative sulla dotazione di alloggi (occupati e non) in campagna, occorre aggiungere le considerazioni "di natura qualitativa legate alle incompatibilità



*che non di rado insorgono in situazioni ove il carico antropico slegato dalla conduzione dei fondi assume entità e localizzazioni critiche rispetto alla prioritaria funzione produttiva agricola. Altri aspetti da considerare nella valutazione riguardano i costi sociali legati alla gestione di un territorio con bassa densità abitativa e la cui popolazione sparsa raggiunge quote percentuali eccessive (dall'estesa infrastrutturazione del territorio, ai servizi da assicurare, alla mobilità indotta, etc)..”*

3) Compatibilità degli interventi di riuso con le caratteristiche di valore culturale-testimoniale dei fienili:

Nella pianificazione sovraordinata è costante il richiamo al rispetto delle tipologie rurali, che non devono essere snaturate forzandole verso recuperi per usi confliggenti con le esigenze di conservazione. Al riguardo si richiama l'art. 10.5 del PTCP: *“Deve essere evitato nel contempo che gli interventi di riuso comportino lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili e delle caratteristiche del contesto ambientale rurale [...]”* e l'art. A-21 della LR 20/2000: *“per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale”*.

Dalle suddette considerazioni ne è derivato un apparato normativo che tiene conto di una pluralità di indirizzi e che pertanto occorre leggere nella sua organicità. Ad esempio, la riduzione del numero di alloggi frazionabili, unitamente alla quota minima di locali per servizi pertinenziali da ricavare per ogni appartamento, indurranno a mantenere i fienili e i proservizi quali pertinenze delle unità abitative: tale circostanza ne impedirà tendenzialmente l'abbandono e il degrado e contribuirà alla maggiore compatibilità degli interventi edilizi con la tipologia dei manufatti, senza snaturarne le caratteristiche di valore (come più volte è stato fatto trasformando in case i fienili).

Pertanto con riferimento agli aspetti di oggettive difficoltà strutturali di conservazione dei fienili per l'uso residenziale, 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 quanto sopra si propone di modificare gli artt. 12.2 e 12.5 delle NdA del RUE e l'art. 56 “Utilizzo dei fienili e dei “casoni” di valore per funzioni diverse da quelle di servizio” della Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti” come di seguito riportato. Viene di conseguenza modificato anche l'indice della Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti”.

La trasformazione degli immobili per fini abitativi sarà orientata verso i servizi privi di caratteristiche di valore, che possono più liberamente sopportare interventi invasivi di ristrutturazione; quelli di valore resteranno vocati ad usi di servizio, che sarà obbligatorio prevedere in un minimo quantitativo del 25% di Sul degli alloggi;

Si consideri infine che incentivare il recupero dei fienili per funzioni abitative consentendo di costruire case di pari volume, anche in posizione de localizzata (come richiesto dall'osservazione), contrasta con norme sovraordinate sia per l'impossibilità di realizzare nuove costruzioni in ambito agricolo da parte di chi non possiede i requisiti IATP, sia perché la pianificazione provinciale (art. 10.7 del PTCP) consente contropartite di natura edilizia unicamente per la delocalizzazione di volumi incongrui, purché in piccole percentuali quantitative, a fronte del ripristino delle condizioni naturali o agricole del suolo.

**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.

- Gli interventi sugli edifici esistenti devono conservare/recuperare/integrare le caratteristiche dell'edilizia rurale faentina con riferimento a materiali e finiture. Gli spazi significativi dei fabbricati (stalle, androni, portici, ecc.) devono essere oggetto di interventi conservativi. I proservizi (edifici di servizio di piccola dimensione quali forni, porcili, ecc.) devono essere conservati e mantenuti con funzione di servizio, senza possibilità di uso abitativo; ~~gli altri fabbricati di servizio (quali i fienili) -se di valore- possono essere modificati nella destinazione d'uso o di funzione unicamente a condizione che siano conservato lo struttura originario senza loro preventiva demolizione (tale condizione deve risultare comprovata negli elaborati strutturali).~~

[...]

**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.

- Gli interventi sugli edifici esistenti devono conservare/recuperare/integrare le caratteristiche dell'edilizia rurale faentina con riferimento a materiali e finiture. Gli spazi significativi dei fabbricati (stalle, androni, portici, ecc.) devono essere oggetto di interventi conservativi. I proservizi (edifici di servizio di piccola dimensione quali forni, porcili, ecc.) devono essere conservati e mantenuti con funzione di servizio, senza possibilità di uso abitativo. ~~Gli altri fabbricati di servizio (quali i fienili e i "casoni") -se di valore- devono anch'essi essere mantenuti ad uso di servizio: ai fini di incentivarne la conservazione, tali fabbricati possono essere utilizzati per funzioni diverse da quelle di servizio unicamente qualora si dimostrino le condizioni per accedere alle premialità di cui all'art. 56 della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".~~

**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, comprese le attività di cui all'art. 3, comma 1, lettera b1 e le attività laboratoriali sono consentite fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul: tali attività, se esistenti, possono essere ampliate fino al 20% di Sul.
- 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 m<sup>2</sup> di Sul esistente o 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.
- negli edifici con tipologie specialistiche o comunque non riconducibili alle casistiche di cui sopra, le limitazioni delle funzioni sono estese anche a quella residenziale.

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

**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, 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, comprese le attività di cui all'art. 3, comma 1, lettera b1 e le attività laboratoriali sono consentite fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul: tali attività, se esistenti, possono essere ampliate fino al 20% di Sul.
- 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 m<sup>2</sup> di Sul esistente o 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.
- **negli edifici di valore con funzione di servizio e nei proservizi valgono le disposizioni di cui all'art. 12.2;**
- negli edifici con tipologie specialistiche o comunque non riconducibili alle casistiche di cui sopra, le limitazioni delle funzioni sono estese anche a quella residenziale.

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

**Art. 56 Utilizzo dei fienili e dei "casoni" di valore per funzioni diverse da quelle di servizio**

Per le seguenti funzioni di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio – Destinazioni d'uso*]:

- residenziali di cui alla lettera A.;
- funzioni miste e di servizio di cui alla lettera B., con esclusione del commercio al dettaglio e all'ingrosso;
- funzioni turistico-ricettive di cui alla lettera E.

è ammesso l'utilizzo dei fienili di valore di cui all'art. 6 delle NdA [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*] alle seguenti condizioni:

- a) nel caso di fienili non funzionali all'esercizio dell'attività agricola, deve essere rispettata la norma di cui all'art. 12.5 delle NdA [*Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] in base alla quale nell'ambito del nucleo abitativo è possibile trasformare in abitazione un unico fabbricato di servizio purché sia utilizzato per una sola unità immobiliare abitativa;
- b) la documentazione presentata per l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio deve contenere l'istanza di autorizzazione sismica preventiva e non la relazione tecnica e gli elaborati grafici relativi agli schemi e alle tipologie strutturali di cui all'art. 10, lettera b, della LR 19/2008.

L'accesso alla premialità presuppone le seguenti condizioni minime di intervento:

- c) conservazione integrale degli elementi strutturali in elevazione;
- d) conservazione o fedele rifacimento dei tamponamenti con le medesime caratteristiche originarie;
- e) fedele rifacimento della copertura quando sia dimostrata l'impossibilità del suo recupero;
- f) Il volume abitativo, che dovrà rispondere ai principi di reversibilità, dovrà essere compreso all'interno del volume originario ed essere percettivamente indipendente da esso;
- g) eliminazione di parti ed elementi incongrui.

Nel caso di fienili funzionali all'esercizio dell'attività agricola le destinazioni d'uso devono essere esclusivamente esercitate da un componente del nucleo familiare residente nel fondo.

In tutti i casi le attività extra-residenziali non possono estendersi o incidere sull'area di pertinenza esterna ai fabbricati, neppure con attività a cielo aperto, depositi, esposizioni di merci o altro.

I fabbricati di servizio (quali i cosiddetti "casoni") non riconducibili alle tipologie del fienile di valore, né ai proservizi di piccola dimensione, possono essere recuperati per le stesse funzioni previste per i fienili di valore alle condizioni di cui alla lettera a) e b), qualora siano dimostrate le condizioni per la loro integrale conservazione.

Qualora non fossero presenti o realizzabili le condizioni precedenti, anche in corso d'opera, l'intervento sull'edificio potrà essere concluso con apposita variante sulla base delle NdA, non essendo più ammessa la funzione residenziale di cui alla presente premialità.



## **Sintesi del punto - 2.6**

- L'osservante chiede di incrementare la capacità insediativa degli ambiti residenziali misti consolidati del centro urbano proponendo un aumento del 10% del parametro Sq (superficie coperta) sia nei tessuti spontanei (dal 50 al 60%), sia nei tessuti ordinari (dal 40 al 50%).

### **Argomento:**

**Tav. P.2 - Art. 7.3 "Disciplina del centro urbano - Ambito residenziale misto consolidato - Interventi e prestazioni"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 7.3 : Ambito residenziale misto consolidato - interventi e prestazioni

Obiettivo dell'osservazione : perseguire la densificazione.

Proposta di modifica del testo : "...tessuti spontanei: Sq max ~~50~~ 60% della Sf..." "...tessuti ordinari: Sq max ~~40~~ 50% della Sf...".

## **Controdeduzione al punto - 2.6**

- Il punto 2.6 non è accolto. Ponendosi come obiettivo il perseguimento della densificazione, l'osservante propone un aumento del 10% del parametro Sq (superficie coperta) sia nei tessuti spontanei (dal 50 al 60%), sia nei tessuti ordinari (dal 40 al 50%). L'osservazione non appare però supportata da adeguate argomentazioni dimostrative della sostenibilità della richiesta.

Si evidenzia che lo stesso obiettivo di densificazione del tessuto edilizio in centro urbano costituisce la base dello studio condotto in ambito Valsat per determinare un punto di equilibrio sostenibile tra densità e parametri ambientali (permeabilità, verde privato, ecc). Una maggiore densità rispetto al volume massimo determinato dai parametri di base del RUE (già maggiore di quello derivante dalle vecchie norme di PRG) è raggiungibile mediante le necessarie azioni di compensazione che consentono l'accesso agli incentivi (incremento di Sq dal 50 al 70% nei tessuti spontanei, dal 40 al 60% in quelli ordinari). In questo modo, con un contributo compensativo che assicuri la sostenibilità dell'intervento alla scala territoriale urbana, si possono raggiungere quantità edificabili maggiori di quelle auspiccate nell'osservazione.

## Sintesi del punto - 2.7

- L'osservante chiede di non introdurre vincoli e gravami nelle aree soggette a SIO, modificando il contenuto dell'art. 7.4 delle NdA del RUE.

### Argomento:

Tav. P.2 - Art. 7.4 "Disciplina del centro urbano - Ambito residenziale misto consolidato - Condizioni di intervento nei casi di SIO"

### Stralcio dell'osservazione:

Art. 7.4 : Ambito residenziale misto consolidato - condizioni di intervento nei casi di SIO

Obiettivo dell'osservazione : non introdurre vincoli e gravami nelle aree soggette a SIO.

Proposta di modifica del testo : eliminare l'intero paragrafo : " *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.".*

## Controdeduzione al punto - 2.7

- Il punto 2.7 non è accolto. Ponendosi come obiettivo l'eliminazione di vincoli e gravami nelle aree soggette a SIO, chiede di eliminare l'intero comma ove il RUE individua prestazioni rivolte alla qualità sociale, a fronte di interventi di nuova costruzione di grande entità, compresi tra 2.300 e 4.000 mq. Tale richiesta si ritiene in contrasto con gli indirizzi del RUE e pertanto non si accoglie.

Il RUE, nell'ambito dei tessuti residenziali, riconduce alla procedura di SIO (Schema di Inquadramento Operativo) gli interventi di realizzazione/sostituzione di rilevante volumetria; si tratta di operazioni edilizie dirette ma di significativo impatto sulla trama urbana, capaci di disegnare o ridisegnare pezzi di città, per le quali si intende approfondire gli aspetti progettuali e le loro relazioni con il tessuto circostante (viabilità, offerta di servizi, mix funzionale, ecc) attraverso l'inquadramento del SIO come disciplinato all'art. 31.2. In tale contesto è stato appropriatamente indirizzato quanto compete al RUE in materia di qualità sociale, in conformità agli indirizzi di cui all'art. 9.2 del PSC (rif. Relazione illustrativa al RUE - pagg. 85-86). Si tratta di attivare politiche rivolte a diversificare l'offerta abitativa e lavorativa, rendendola accessibile anche al di fuori delle strette regole del mercato, costruendo risposte per l'housing sociale ed intercettando categorie creative capaci, come si legge nella relazione illustrativa al RUE, di generare "un beneficio trasversale all'intera società". In tale accezione, che riflette la visione dello sviluppo sostenibile della città in chiave di opportunità sociale, le prestazioni richieste dal RUE nei grandi interventi non possono riduttivamente intendersi come "vincoli" o "gravami" dell'attività imprenditoriale.

Si evidenzia inoltre, per completezza, che oltre la dimensione dei 4000 mq, le trasformazioni -anche all'interno del centro urbano- richiederanno l'attivazione del POC.

Si coglie infine l'occasione per evidenziare che in accoglimento dell'osservazione della Provincia di Ravenna (prot. URF 1167 del 27.01.2015), con riferimento alla valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni del RUE, al punto 2 (ARPA), è stato inserito per gli interventi soggetti a SIO di cui all'art. 7.4 un adempimento per verificare il potenziale inquinamento del suolo e della falda generato dagli usi precedentemente insediati (rif. art. 24.5 della Tav. P.2 e art. 47 della Tav. P.5).

## **Sintesi del punto - 2.8**

- L'osservante per gli ambiti misti di riqualificazione (ambiti produttivi) chiede di non introdurre vincoli e gravami per le funzioni residenziali svincolate dalle attività (bioedilizia e fascia arborea lungo il fronte stradale).

### **Argomento:**

**Tav. P.2 – Art. 10.2 “Disciplina del centro urbano - Ambito misto di riqualificazione - Destinazioni d'uso”**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 10.2 : Ambito misto di riqualificazione - destinazioni d'uso

Obiettivo dell'osservazione : non introdurre vincoli e gravami per le funzioni residenziali; eliminare l'obbligo di realizzare una fascia arborea lungo tutto il fronte stradale, in quanto ne verrebbero penalizzate visibilità del fabbricato e dell'attività, oltre a eventuali insegne.

Proposta di modifica del testo : eliminare i periodi : “ ~~...le nuove residenze dovranno essere realizzate in bioedilizia ...~~ ” e “ ~~...in prossimità della viabilità di accesso, per tutto il fronte del lotto di proprietà, dovrà essere realizzata una fascia continua a verde fatti salvi i necessari percorsi di accesso all'edificio ove piantare alberi di alto fusto con funzione di filtro e ombreggiamento; ...~~ ”

## **Controdeduzione al punto - 2.8**

- Il punto 2.8 non è accolto. La presenza di funzioni residenziali in ambiti prevalentemente produttivi è necessariamente mediata da verifiche di compatibilità ambientale, atte ad assicurare sufficienti condizioni di benessere in ambiti dove è prioritario il consolidamento e lo sviluppo delle attività lavorative. Se da un lato si consente, entro certi limiti quantitativi, la residenza, purché collegata alle attività insediate, dall'altro sono stati definiti i minimi livelli di compatibilità ambientale per ammettere abitazioni svincolate dall'attività. In quest'ultimo caso (più che nel caso di residenze collegate alle unità produttive) occorre garantire standard di vivibilità a fruitori generici, agendo sul verde di filtro e su caratteristiche di bioedilizia degli alloggi. Le prestazioni richieste, che si configurano in azioni di buona pratica ordinaria, restituiscono alle abitazioni un adeguato livello di protezione rispetto al contesto produttivo (possibili rumori, polveri, traffico pesante).  
Ridurre i livelli prestazionali per le abitazioni svincolate dall'attività sarebbe in netto contrasto con i pareri e le osservazioni formulate dagli enti competenti in materia di igiene e ambiente (Ausl e Arpa), che nelle opportunità date alla residenza nelle zone produttive, individuano elementi di criticità, richiedendo un approccio al tema ancora più "ponderato". La definitiva formulazione delle norme in oggetto sarà pertanto relazionata ai pareri degli enti competenti.

## **Sintesi del punto - 2.9**

- L'osservante in caso di attività produttive dismesse chiede di eliminare tra le prestazioni sociali da assolvere, l'opportunità di realizzare il 15% della Sul mediante l'applicazione delle compensazioni in particolare con riferimento alle azioni puntuali previste sugli immobili di proprietà comunale per la sicurezza e l'efficienza energetica in centro storico. In alternativa propone di monetizzare la Sul prevista dalla norma nella misura del 4% da cedere gratuitamente al Comune.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 – Art. 10.4 “Disciplina del centro urbano - Ambito misto di riqualificazione – Attività dismesse”**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 10.4 : Ambito misto di riqualificazione – attività dismesse

Obiettivo dell'osservazione : con riferimento agli obiettivi di qualità sociale, prevedere possibilità alternative ed eliminare le possibilità di difficile attuazione.

Proposta di modifica del testo : eliminare il periodo : “~~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.~~”.

Tematiche da sviluppare e recepire con modifiche del testo : prevedere la possibilità di monetizzare la Sul prevista dalla norma (4%), in luogo della cessione all'Amministrazione Comunale.

## **Controdeduzione al punto - 2.9**

- Il punto 2.9 non è accolto. Si ritiene che l'opzione di assolvere la prestazione di qualità sociale mediante azioni puntuali sugli immobili comunali al fine di migliorarne sicurezza ed efficienza energetica, per quanto possa essere di difficile attuazione, sia una possibilità da mantenere e possibilmente incentivare; anche una sola applicazione porterebbe a risultati di elevato interesse pubblico. D'altra parte tale opzione rappresenta una delle possibili azioni proposte dalla norma e pertanto non ne limita il grado di applicabilità.  
Non sembra questo inoltre l'ambito ove esercitare l'alternativa della monetizzazione. La cessione del 4% di Sul rappresenta una modalità innovativa già sperimentata con il PRG '96 che determina la realizzazione di spazi di interesse pubblico, la cui cessione al Comune avviene come primo adempimento rispetto all'agibilità dell'edificazione privata. In tale modo si genera una relazione diretta e trasparente tra intervento privato e compensazione di interesse pubblico, che rappresenta il fine prioritario della norma.



## **Sintesi del punto - 2.10**

- L'osservante chiede di adeguare la potenzialità edificatoria delle Schede progetto garantendo un incremento di Sul necessaria per la realizzazione di portici, tettoie, serre solari, sottotetti, ovvero di quegli elementi che a seguito dell'entrata in vigore delle definizioni tecniche uniformi di cui alla Dal 279/2010 vengono computati tra le superfici utili o accessorie.

### **Argomenti:**

Tav. P.2 – Art. 11.2 “Disciplina del centro urbano - Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a Scheda progetto”

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 11.2 : Aree urbane a disciplina specifica – aree urbane sottoposte a Scheda progetto

Obiettivo dell'osservazione : Adeguare le potenzialità edificatorie delle Schede il cui indice è espresso in Sul e/o volume, a seguito dell'entrata in vigore obbligatoria della Dal 279/2010.

Proposta di modifica del testo : Aggiungere in fondo al periodo : *“Per le schede progetto la cui potenzialità è espressa in Sul e/o volume, le potenzialità previste dalle schede possono essere incrementati della Sul e/o Volume necessari a realizzare :*

- *porticati nella misura del 30% della Sul esistente determinata dalla Sc delle altre parti dell'edificio*
- *serre solari qualora il loro volume lordo non superi il 20% di quello dell'edificio e con un limite massimo di 50 mq;*
- *sottotetti di altezza media inferiore a cm. 200;*
- *piani seminterrati.*

## **Controdeduzione al punto - 2.10**

- Il punto 2.10 non è accolto, in quanto le Schede progetto sono state adottate in data 21 luglio 2014, in piena vigenza delle Definizioni tecniche uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui alla Dal 279/2010. La proposta contenuta nell'osservazione potrebbe considerarsi appropriata alla necessità di assicurare l'equivalenza delle potenzialità edificatorie per l'applicazione nell'attuale fase di salvaguardia- del PRG vigente, cosa che è stata fatta con l'adozione da parte dell'Unione della Romagna Faentina dell'Atto n. 22 del 15.05.2014. Valutazioni puntuali sulle singole schede potranno essere effettuate in ambito di controdeduzioni in base alle osservazioni dei proprietari diretti interessati.

## Sintesi del punto – 2.11

- L'osservante per le aree di conservazione del verde privato chiede di incrementare le percentuali di ampliamento previste dalle norme di zona (dal 3 al 10%) con un minimo sempre ammesso di 50 mq in luogo dei 30 mq previsti dalla norma adottata. Chiede inoltre che i suddetti parametri di ampliamento possano essere incrementati oltre che della Sul necessaria per la realizzazione di porticati e tettoie, anche per serre solari, sottotetto e piani seminterrati.

### Argomenti:

Tav. P.2 – Art. 11.5 “Disciplina del centro urbano - Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato”

### Stralcio dell'osservazione:

Art. 11.5 : Aree urbane a disciplina specifica – Aree urbane di conservazione del verde privato

Obiettivo dell'osservazione : Adeguare i parametri di ampliamento al fine di renderli effettivamente accessibili.

Proposta di modifica del testo : “...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%~~ 10% della Sul esistente, anche in accorpamento ad un unico edificio, con un minimo sempre ammesso di ~~30 mq~~ 50 mq, ~~elevabile a 50 mq 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, serre solari qualora il loro volume lordo non superi il 20% di quello dell'edificio esistente e con un limite massimo di 50 mq, sottotetti di altezza media inferiore a cm. 200, piani seminterrati...”.

## Controdeduzione al punto - 2.11

- Il punto 2.11 è accolto parzialmente. Si ritiene che l'osservazione tenda immotivatamente ad aumentare le quantità edificabili, ignorando quanto è stato possibile costruire finora nelle zone a verde privato e ponendosi in contrasto con le finalità dichiarate dell'articolo, pertanto non si accoglie la richiesta di elevare la percentuale di ampliamento della Sul esistente anche con riferimento al minimo sempre ammesso.

Le aree urbane di conservazione del verde privato corrispondono generalmente alle zone destinate a "verde privato" nel PRG '96, dove era prevista la possibilità di realizzare una quota di ampliamento *una tantum* pari al 10% della Sul esistente, con un minimo sempre ammesso di 50 mq e con la possibilità di incremento del 5% con incentivi. Molte di queste zone sono state attuate secondo i suddetti parametri, che erano stati definiti con la finalità prioritaria non di costruire, ma di preservare e potenziare il verde a parco caratterizzante il lotto. Il RUE non intende negare la suddetta finalità di conservazione e integrazione del verde, indirizzando gli interventi verso "*una maggiore densificazione arborea con finalità di qualificazione estetica, paesaggistica e di migliore vivibilità degli insediamenti*". Va da se che la previsione di ampliamento del 3% della Sul esistente -intendendo per tale quella già realizzata alla data di adozione del RUE- con un minimo di 30 mq, non è da intendersi come una diminuzione della potenzialità edificatoria preesistente: laddove infatti gli edifici sono stati ampliati, potranno beneficiare di tale ulteriore volumetria edificabile, che si è intesa definire entro limiti ridotti proprio in quanto aggiuntiva rispetto a quantità *una tantum* già sfruttate. Chi non ha già utilizzato l'ampliamento *una tantum* delle previgenti normative, potrà comunque realizzare una superficie minima di 30 mq elevabile a 50 mq nel caso di serre solari. Inoltre in coerenza con l'osservazione n. 71 presentata dal Settore Territorio del Comune di Faenza in data 29.09.2014, per quanto attiene all'argomento "Precisazioni sulle aree di conservazione del verde privato" di cui al punto 53 (P.2) si è ritenuto opportuno specificare che qualora non siano state realizzate per intero le quote di edificabilità di 50 mq ai sensi della normativa di PRG, gli ampliamenti eseguiti ai sensi della norma del RUE possono sempre raggiungere tale quota di Sul. Per tale ragione l'osservazione si ritiene accolta parzialmente.

Chi volesse ampliare ulteriormente gli edifici o utilizzarne una quota per il commercio, può ricorrere al sistema degli incentivi, che qui sono in quantità rilevante, proprio a significare l'esigenza di compensazioni qualitative a fronte del sacrificio di aree verdi vocate a parco privato.

## Sintesi del punto – 2.12

- L'osservante per il territorio rurale chiede di eliminare lo spartiacque normativo segnato per le costruzioni realizzate prima del 31.12.1995, che tiene conto dell'assetto normativo della precedente pianificazione del territorio rurale faentino (PRG '96).

### Argomenti:

Tav. P.2 – Art. 12.1 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Disposizioni comuni”

### Stralcio dell'osservazione:

Art. 12.1 : Disciplina del Territorio Rurale – Disposizioni comuni

Obiettivo dell'osservazione : Eliminare la distinzione ritenuta anacronistica tra gli edifici esistenti o meno alla data del 31.12.1995.

Proposta di modifica del testo : “...Il territorio rurale è costituito dagli ambiti che devono essere salvaguardati da usi impropri, al fine di preservarne anche per il futuro identità e risorse, valorizzando i molteplici aspetti connessi all'attività agricola e agli elementi naturali. ~~Il RUE opera una principale distinzione tra le costruzioni già esistenti alla data del 31.12.1995 e quelle costruite successivamente, tenendo conto dell'assetto normativo della precedente pianificazione del territorio rurale faentino.~~”

## Controdeduzione al punto - 2.12

- Il punto 2.12 non è accolto, in quanto l'osservazione chiede di eliminare un assunto che costituisce una precisa scelta del RUE e sulla quale si basa gran parte del successivo articolato normativo. Come si legge nella norma citata dall'osservante, con il mantenimento di tale data -già fissata nel PRG '96- si è inteso tenere conto “dell'assetto normativo della precedente pianificazione del territorio rurale faentino”, in coerenza con gli indirizzi del PSC (rif. pag. 45 della Relazione illustrativa). Lo “spartiacque” normativo segnato dal 31.12.1995 rileva sia nel caso di interventi funzionali alla conduzione dell'attività agricola sia nei casi di edifici non più funzionali: nel primo caso, per esempio, a partire da tale data dovranno essere verificate le condizioni di regolarità dei frazionamenti delle unità poderali ai fini edificatori; nel secondo caso non si replicano gli ampliamenti *una tantum* già concessi con il PRG '96 e si mantengono limiti di trasformazione per i fabbricati costruiti successivamente.

Al pari delle considerazioni fatte per le aree urbane di conservazione del verde privato (rif. controdeduzione 11 in merito all'art. 11.5), anche in campagna, nel definire le possibilità edificatorie *una tantum*, si è tenuto conto di quanto già concretamente costruito in base alla pianificazione precedente: il territorio è fisicamente sempre lo stesso e le valutazioni di sostenibilità fatte nel passato, oggi non possono che tendere ad un minor consumo di suolo edificato.

## Sintesi del punto – 2.13

- L'osservante in merito alle modalità generali di progettazione nel territorio rurale inerenti gli aspetti architettonici degli edifici, quali sistemi compositivi e spaziali, caratteristiche dei fabbricati, materiali congrui ecc., chiede di eliminare il carattere cogente delle norme.

### Argomenti:

Tav. P.2 – Art. 12.2 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione”

### Stralcio dell'osservazione:

Art. 12.2 : Disciplina del Territorio Rurale – Modalità generali di progettazione – interventi su edifici esistenti

Obiettivo dell'osservazione : Valorizzare le proposte progettuali, declinare a norme di indirizzo prive di cogenza le indicazioni sugli aspetti architettonici, contenute nella norma; uniformare la norma sugli edifici di valore alla proposta di modifica di cui all'Art. 6.1.

Proposta di modifica del testo : “...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 integrare le e valutare soluzioni progettuali

~~anche diverse rispetto alle~~ disposizioni del presente articolo al fine di conciliare anche l'architettura contemporanea con gli spazi rurali con l'obiettivo di perseguire la valorizzazione delle singole proposte progettuali. Il documento guida costituisce un riferimento coerente per l'intero territorio rurale.

Gli interventi sugli edifici esistenti devono, di norma, conservare/recuperare/integrare le caratteristiche dell'edilizia rurale faentina con riferimento a materiali e finiture. Gli spazi significativi dei fabbricati (stalle, androni, portici, ecc.) devono essere, di norma, oggetto di interventi conservativi. I proservizi (edifici di servizio di piccola dimensione quali forni, porcili, ecc) devono essere conservati e mantenuti con funzione di servizio, senza possibilità di uso abitativo....”

“.....Le strutture in legno e i solai a volta in mattoni possono essere, di norma, 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. Di norma non sono ammessi terrazzi nelle coperture e balconi a sbalzo; sono invece valutabili le logge all'interno della sagoma degli edifici. A livello di indirizzo gli elementi di finitura devono essere di tipo tradizionale preferendo ~~ad esempio~~ infissi e loro elementi oscuranti in legno, lattoneria in rame, banchine in pietra naturale o laterizio, marciapiedi e percorsi pedonali in materiali ~~naturali~~, consoni al contesto e all'edificio, comignoli di tipologia faentina costruiti in opera). L'art. 72/6 [Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale] della Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti” individua l'ambito di variabilità nell'applicazione delle suddette caratteristiche di intervento...”

## Controdeduzione al punto - 2.13

- Il punto 2.13 non è accolto. La norma oggetto di osservazione prevede un insieme di prescrizioni sulle componenti del sistema edilizio (quanto a materiali, elementi compositivi, ecc) che offrono condizioni minimali e sempre accettate per valutare la compatibilità degli interventi con il contesto delle zone extraurbane, partendo dal presupposto che tutti gli interventi devono “conservare/recuperare/integrare le caratteristiche dell'edilizia rurale faentina”: al riguardo si possono citare gli elementi di finitura di tipo tradizionale (infissi in legno), i percorsi pedonali in materiali naturali (cotto, pietra, legno), i comignoli alla faentina ecc. Oltre all'approccio “standard”, l'incipit dell'articolo prevede che “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”. Appare chiaro l'intento di riconoscere alla Commissione, avvalorandone la competenza, un ruolo di primo piano nel processo valutativo di progetti che affrontino il tema non banale del rapporto tra architettura e paesaggio (inteso nella sua più ampia valenza antropica). In tale ambito valutativo potranno essere accolti progetti con caratteri di contemporaneità anche qualora la coerenza progettuale preveda soluzioni diverse rispetto le regole “base” di cui sopra. Pur non ritenendo formalmente accolto il punto 2.13 dell'osservazione, per quanto sopra detto si ritiene che la norma adottata sia ben allineata con gli obiettivi della stessa.



## Sintesi del punto – 2.14

- L'osservante per il territorio rurale chiede che sia consentito per tutti gli edifici, ad eccezione di quelli di valore, l'intervento di ristrutturazione edilizia, anche mediante la demolizione con ricostruzione.

### Argomenti:

Tav. P.2 – Art. 12.2 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione”

### Stralcio dell'osservazione:

Art. 12.2 : Disciplina del Territorio Rurale – Modalità generali di progettazione – interventi su edifici esistenti

Obiettivo dell'osservazione : Consentire l'intervento di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, a tutti gli edifici, ad eccezione di quelli di valore.

Proposta di modifica del testo : “...*Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione, finalizzati o meno a nuove costruzioni o accorpamenti, sono ammessi limitatamente agli in tutti gli edifici, ad eccezione degli edifici di valore, come definiti all'Art. 6 o loro parti che risultino estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola e a condizione che nel caso in cui ricostituiscano migliori condizioni di congruità con il territorio rurale...*”

## Controdeduzione al punto - 2.14

- Il punto 2.14 non è accolto. Il presente parere di controdeduzione viene espresso in coerenza con l'osservazione n. 71 presentata dal Settore Territorio del Comune di Faenza in data 29.09.2014, per quanto attiene all'argomento “Riconoscimento del valore degli edifici” con riferimento all'art. 6.1 della Tav. P.2 “Norme di attuazione”.

L'attuale normativa prevede in linea generale un approccio conservativo per gli edifici esistenti in zona agricola consentendo di ristrutturare solamente quelli “che risultino estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola”: tutti gli altri edifici, sia quelli di valore storico architettonico, sia quelli di valore culturale-testimoniale, ma anche qualsiasi edificio -indipendentemente dall'epoca di realizzazione- che risponda a caratteri di compatibilità con il contesto, devono essere oggetto di restauro e risanamento conservativo. Vi sono poi norme che “ammortizzano” tale rigida impostazione: si tratta dell'art. 5.4 (richiamata anche dall'art. 6.2) sul carattere presuntivo delle categorie di intervento e la norma introduttiva dell'art. 12.2 sulle competenze della CQAP in relazione alla valutazione di progetti di architettura contemporanea (vedi precedente controdeduzione). In definitiva sarà la puntuale analisi delle stratificazioni storiche dell'edificio che determinerà il grado -e la conseguente tipologia- di intervento edilizio compatibile: in questo senso, pur non ritenendo formalmente accolto il punto 2.14 dell'osservazione, si ritiene che la norma adottata sia in linea con gli obiettivi enunciati.

Occorre ricordare che l'attuale definizione di “ristrutturazione” comprende interventi anche radicalmente invasivi, potendo comportare non solo demolizione con ricostruzione ma anche variazione di sagoma e volumi. Alla luce di tale estensione del concetto di “ristrutturazione”, l'accoglimento dell'osservazione porterebbe a stravolgere e a far scomparire edifici tradizionali che, pur se non classificati di valore, posseggono comunque importanza documentale. Si consideri che, in base all'osservazione d'ufficio (rif. osservazione n.71, prot. n. 45243 del 29.09.2014) “Riconoscimento del valore degli edifici” sull'art. 6.1 delle NdA, si riconoscono di valore i singoli edifici che risultavano esistenti in tutto o in parte nel 1937, in base alle mappe catastali dell'epoca; è evidente che dal 1937 ad oggi esistono numerosi esempi di case coloniche che meritano di essere conservate nei loro caratteri originali, come esistono altrettanti edifici che, grazie alla norma sul carattere presuntivo degli interventi, potranno essere ristrutturati o anche demoliti.

Nella formulazione della norma adottata si riconosce infine coerenza con l'art. 10.5 del PTCP, che demanda agli strumenti urbanistici comunali il dovere di favorire la conservazione non solo degli edifici di interesse storico architettonico e di quelli di pregio storico-culturale e testimoniale, ma anche dei restanti edifici esistenti aventi tipologia originaria abitativa.

## **Sintesi del punto – 2.15**

- L'osservante per il territorio rurale chiede che anche ai nuovi edifici sia consentito aggiungere la Sul necessaria per realizzare porticati e serre solari, alle medesime condizioni degli edifici esistenti.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 – Art. 12.2 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione”**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 12.2 : Disciplina del Territorio Rurale – Modalità generali di progettazione – nuove costruzioni

Obiettivo dell'osservazione : Chiarire che è possibile aggiungere alle potenzialità previste dalle norme di zona, anche per le nuove costruzioni, le quantità di Sul necessaria per la realizzazione di porticati.

Proposta di modifica del testo : *“...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”;*

*- Sul necessaria per la realizzazione di porticati nella misura del 30% della Sq esistente nel nucleo edilizio: nella quota del 30% si considerano anche i porticati esistenti;*

*- Sul necessaria per la realizzazione di serre solari in ampliamento degli edifici abitativi, qualora il loro volume lordo non superi il 20% di quello dell'edificio esistente e con un limite massimo di 50 mq.*

## **Controdeduzione al punto - 2.15**

- Il punto 2.15 è accolto in quanto coerente con le possibilità previste nel caso di ampliamenti esterni alla sagoma degli edifici: in tali casi è consentito aggiungere le quantità di Sul necessarie per realizzare porticati entro il 30% della Sq e, entro certi limiti e condizioni, le serre solari. Si ritiene che le stesse possibilità debbano essere attribuite -a maggior ragione- alle nuove costruzioni. Resta inteso che la possibilità di realizzare ampliamenti per serre e porticati resta esclusa negli edifici di valore che non siano funzionali all'attività agricola.

L'accoglimento del punto 2.15 dell'osservazione comporta la seguente modifica dell'art. 12.2 della Tav. P.2. “Norme di attuazione”.

## Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

### 2. Modalità generali di progettazione

[...]

Nei casi in cui le norme di zona consentono la realizzazione di ampliamenti esterni alla sagoma degli edifici, è possibile aggiungere le seguenti quantità di Sul:

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

[...]

## Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

### 2. Modalità generali di progettazione

[...]

Nelle nuove costruzioni e nei casi in cui le norme di zona consentono la realizzazione di ampliamenti esterni alla sagoma degli edifici, è possibile aggiungere le seguenti quantità di Sul:

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

[...]

## **Sintesi del punto - 2.16**

- L'osservante per gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola chiede che l'unità minima poderale di intervento sia di 1 Ha anziché di 3 Ha.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 – Art. 12.3 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Unità poderale”**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 12.3 : Disciplina del Territorio Rurale - Unità poderale - unità poderale di intervento

Obiettivo dell'osservazione : Consentire, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, l'applicazione degli indici per servizi agricoli, alle unità poderali esistenti al 31.12.1995, di superficie non inferiore a 1 Ha. anziché a 3 Ha.

Proposta di modifica del testo : "...L'unità minima poderale utile per l'applicabilità degli indici di zona è definita come segue:

- 7 ha per le aree di valore naturale e ambientale [art. 14], per gli ambiti di tutela paesaggistica collinare [art. 22.2], per le aree di tutela delle aste fluviali [art. 22.3] e per le reti ecologiche territoriali di connessione [art. 20.3];
- 5 ha per gli ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico [art. 15], per gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola [art. 13] e per gli ambiti agricoli periurbani [art. 16];
- ~~3~~ 1 ha, esclusivamente negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, per la realizzazione di servizi agricoli in unità poderali esistenti al 31.12.1995...."

## **Controdeduzione al punto - 2.16**

- Il punto 2.16 non è accolto, in quanto mirato a consentire l'edificazione di servizi agricoli in piccole unità poderali, di dimensioni non inferiori ad 1 ettaro anziché 3 ettari, senza essere supportato da motivazioni: la Tav. C.3.2 del PSC, come richiamata dallo studio Valsat del RUE, dimostra come il dimensionamento aziendale nel territorio faentino sia orientato verso una dimensione aziendale superiore a 5 ettari.



## **Sintesi del punto - 2.17**

- L'osservante per il territorio rurale chiede per i fondi che non possiedono l'unità poderale minima, che tale superficie minima sia raggiungibile a seguito di accorpamento di porzione di corte pertinenziale di edificio anche di altra proprietà non funzionale all'esercizio di attività agricola.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 – Art. 12.3 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Unità poderale”**

### **Stralcio dell'osservazione:**

#### Art. 12.3 : Disciplina del Territorio Rurale – Unità poderale – frazionamenti

Obiettivo dell'osservazione : Consentire a fondi di superficie inferiore a quella dell'unità minima poderale, di accedere agli indici edificatori, qualora acquisiscano la superficie mancante da corti pertinenziali a edifici non più funzionali all'attività agricola.

Proposta di modifica del testo : “...*Nel caso di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, alle aree pertinenziali di superficie inferiore a 5.000 mq è consentito accorpare piccole porzioni di area agricola limitrofa di altra proprietà –senza che ciò pregiudichi l'utilizzazione degli indici sul fondo di provenienza– alle seguenti condizioni:*

*– la superficie dell'unità poderale di provenienza deve conservare dimensioni pari o superiori a quella dell'unità minima poderale; – la superficie complessiva di pertinenza alle costruzioni non più funzionali non ecceda i 5.000 mq; – il terreno acquisito deve essere destinato unicamente a verde. E' consentito altresì l'applicazione degli indici edificatori previsti dalle norme di zona, nel caso di azienda originariamente di superficie inferiore a quella dell'unità minima poderale, che raggiunga tale superficie minima a seguito di accorpamento di porzione di corte pertinenziale a edificio di altra proprietà non funzionale all'esercizio di attività agricola...*”.

## **Controdeduzione al punto - 2.17**

- Il punto 2.17 non è accolto, in quanto contrasta con l'indirizzo di consentire l'applicazione degli indici di edificabilità in zona agricola solo qualora, anche mediante frazionamenti e/o accorpamenti, si conservi l'entità delle superfici minime delle unità poderali e quindi si mantenga complessivamente il potenziale edificatorio di origine: non è un principio nuovo, trattandosi della norma base per le zone agricole che deriva dalla precedente pianificazione e che il RUE ha inteso mantenere “*tenendo conto dell'assetto normativo della precedente pianificazione del territorio rurale faentino*” (art. 12.1). L'accoglimento del punto 2.17 dell'osservazione porterebbe, al contrario, alla comparsa di unità poderali caricate di indici edificabili mediante l'acquisizione di porzioni di aree derivanti da proprietà non più funzionali all'attività agricola, che usualmente sono di dimensioni molto inferiori a 5 ha; si verrebbero pertanto a creare nuove unità poderali edificabili partendo da terreni che in origine erano entrambi privi di indice.

## Sintesi del punto - 2.18

- L'osservante per i fabbricati di nuova costruzione in territorio rurale, in relazione al vincolo decennale di limitazione della funzione residenziale a servizio dell'attività agricola, chiede che non siano gravati da vincoli più restrittivi rispetto alla norma regionale e statale sovraordinata.

### Argomenti:

Tav. P.2 – Art. 12.4 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Asservimenti, vincoli, convenzioni”

### Stralcio dell'osservazione:

Art. 12.4 : Disciplina del Territorio Rurale – Asservimenti, vincoli, convenzioni – Asservimenti per edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola

Obiettivo dell'osservazione : Eliminare vincoli più restrittivi rispetto alla norma regionale e statale sovraordinata.

Proposta di modifica del testo : “...Nel caso di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, alle aree pertinenti L'atto deve contenere anche le seguenti condizioni: i fabbricati di nuova costruzione, ~~nei dieci anni successivi all'agibilità,~~ devono rimanere funzionali all'esercizio dell'attività agricola e pertanto ~~non è ammesso~~ l'intervento di cambio di destinazione d'uso è ammesso nei limiti e alle condizioni di cui all'Art. 10 comma 3 della Legge n. 10 del 1977. ~~anche senza opere, salvi i casi di successione:~~ lo stesso obbligo vale nel caso di ~~utilizzo residenziale di fabbricati destinati a servizi e per gli~~ ampliamenti che determinano autonome unità abitative;

## Controdeduzione al punto - 2.18

- Il punto 2.18 non è accolto, in quanto si chiede di eliminare una condizione che appartiene alla “storia” della pianificazione faentina nel territorio agricolo e che il RUE ha inteso mantenere confermandone la validità. Il vincolo della destinazione d'uso, per cui le nuove costruzioni devono essere legate per dieci anni all'utilizzo aziendale dei fondi, trae motivazione nell'evitare la strumentale costruzione di case rurali con il vero obiettivo di cederle, subito dopo pagando i relativi oneri, per usi non agricoli: tale eventualità, potenzialmente ammessa dalla legge sovraordinata, avrebbe portato e porterebbe alla costruzione di molte nuove case in zone pregiate extraurbane, in ragione dell'attrattività del territorio faentino, snaturando ambiti anche di valore paesaggistico per fini non agricoli. Si evidenzia che non si parla di un principio nuovo, trattandosi anche in questo caso di una norma base per le zone agricole che deriva dalla precedente pianificazione e che il RUE ha inteso mantenere “*tenendo conto dell'assetto normativo della precedente pianificazione del territorio rurale faentino*” (art. 12.1).

## **Sintesi del punto - 2.19**

- L'osservante per il territorio rurale affronta alcuni aspetti degli interventi di trasformazione degli edifici non funzionali all'attività agricola, che per una lettura facilitata sono stati suddivisi nei punti A), B), C), D), E) di seguito elencati.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 – Art. 12.5 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola”**

- A) L'osservante nel territorio rurale chiede che negli edifici con originaria destinazione abitativa, anche se declassati a servizi, sia sempre ammessa la funzione residenziale, eliminando il limite del numero di unità immobiliari.

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 12.5 : Disciplina del Territorio Rurale – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola – Aspetti generali

Obiettivo dell'osservazione : Chiarire che negli edifici con originaria destinazione abitativa è sempre ammessa la funzione residenziale. Limitare alcuni vincoli normativi unicamente ai nuclei edilizi non ancora trasformati o oggetto di trasferimento parziale di proprietà, lasciandone esenti i nuclei per i quali sono già iniziati/in corso/stati eseguiti interventi edilizi e/o sono state alienate alcune porzioni durante la validità del P.R.G.. Chiarire che i limiti nel numero di unità abitative è riferito alle sole unità non funzionali all'esercizio dell'attività agricola, ancorchè in presenza di unità funzionali.

Prima proposta di modifica del testo : *“...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, fermo restando che in ogni edificio con originaria destinazione abitativa, comprese quelle declassate a servizi agricoli, è comunque consentita la funzione residenziale anche in deroga al numero massimo di unità, occorre attenersi alle seguenti condizioni,:*

## **Controdeduzione al punto - 2.19 A)**

- Il punto 2.19 per quanto alla lettera A) è accolto parzialmente. Si evidenzia che la specificazione per cui negli edifici con originaria destinazione abitativa è sempre ammessa la funzione residenziale, è già inserita nell'apparato normativo all'art. 12.5 nel paragrafo “Funzioni”, laddove viene specificato “negli edifici esistenti con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile [...]”. Non si vede la motivazione per derogare in questo caso al numero massimo di unità, tenuto anche conto che si tratta di una condizione di norma sovraordinata (art. 10.5 del PTCP di Ravenna): si precisa al riguardo che il numero massimo di unità immobiliari nella norma adottata deriva dai limiti dimensionali delle unità stesse, come definiti all'art. 12.5.

- B) Per gli edifici alienati nel periodo temporale compreso tra l'approvazione del vigente PRG '96 e l'adozione del RUE, l'osservante chiede di eliminare il limite per cui si prevede la possibilità di utilizzare a residenza un unico fabbricato di servizio.

**Stralcio dell'osservazione:**

*- 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 mq. E' possibile aggiungere ulteriori unità abitative aventi Sul media minima di 200 mq;*  
*- possibilità di utilizzare un unico fabbricato a servizi per realizzare una unità immobiliare, con esclusione dei nuclei per i quali, a decorrere dall'entrata in vigore del P.R.R. '96 fino alla data di adozione del R.U.E. , siano stati alienati edifici di servizio potenzialmente passibili di destinazione residenziale secondo le presenti norme;*

**Controdeduzione al punto - 2.19 B)**

- Il punto 2.19 per quanto alla lettera B) non è accolto. Si evidenzia che le condizioni per salvaguardare alcuni aspetti progettuali nel caso di fienili compravenduti tra l'approvazione del PRG '96 e il 31.12.2011 (data alla quale è stata riferita la "conoscenza" del RUE) sono definite all'art. 32.1 [*Norme finali e transitorie - Esistenza delle costruzioni*], dove si prevede di applicare transitoriamente le norme del PRG '96 con il limite però di una unica unità abitativa. Resta pertanto possibile, in tale periodo e per i fienili in oggetto, il cambio d'uso a residenza anche con intervento di demolizione e fedele ricostruzione secondo le vecchie norme.  
Oltre alla suddetta modalità di intervento più permissiva (demolizione e fedele ricostruzione), consentita transitoriamente per assicurare in ogni caso l'uso residenziale dei fienili recentemente acquistati per tale scopo, non si apprezzano motivazioni di ordine urbanistico edilizio per mantenere, seppure in via transitoria, la possibilità di realizzare più di una unica unità immobiliare nei fienili, posto che tale condizione nel RUE risponde all'indirizzo obbligatorio (art. 10.5 del PTCP) di ridurre l'impatto edilizio delle costruzioni non più funzionali all'attività agricola definendo negli interventi di recupero un numero limitato di unità immobiliari.



- C) L'osservante nel territorio rurale chiede di estendere la possibilità di creare lotti autonomi per edifici alienati tra il PRG '96 e il RUE, consentendo il frazionamento di corti originariamente unitarie.

**Stralcio dell'osservazione:**

*- nel caso di formazione di più di 3 unità immobiliari, la corte dovrà essere condominiale, con esclusione dei nuclei per i quali, a decorrere dall'entrata in vigore del P.R.R. '96 fino alla data di adozione del R.U.E. , siano iniziati interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le opere finalizzate alla suddivisione in lotti autonomi, e/o siano stati alienati edifici potenzialmente passibili di destinazione residenziale secondo le presenti norme : eventuali recinzioni ed elementi divisorii dovranno essere realizzati unicamente con vegetazione ed eventuale recinzione metallica priva di muretti a vista, inserita in modo da mantenere la percezione unitaria della corte.*

**Controdeduzione al punto - 2.19 C)**

- Il punto 2.19 per quanto alla lettera C) non è accolto, in quanto la richiesta di estendere la possibilità di creare lotti autonomi per edifici alienati tra il PRG '96 e il RUE non risulta supportata da motivazioni di ordine urbanistico edilizio, visto l'indirizzo del RUE di ridurre l'impatto edilizio delle costruzioni non più funzionali all'attività agricola anche limitando la frammentarietà delle corti originariamente rurali (ed unitarie), specie negli ambiti interessati da tutela paesaggistica.

Si evidenzia comunque che gli interventi di recupero già iniziati prima dell'adozione del RUE (ma non solo, anche le domande di Permesso di Costruire, le SCIA presentate con completezza entro la stessa data ed eventuali proroghe) continuano ad essere disciplinati dal PRG '96 (art. 32.7 [*Norme finali e transitorie – Norma transitoria*]), pertanto, qualora i relativi progetti prevedano il frazionamento della corte, questa potrà essere conformemente portata a termine.

- D) L'osservante nel territorio rurale chiede che il limite al numero di unità abitative sia riferito unicamente agli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

**Stralcio dell'osservazione:**

*I limiti al numero di unità abitative, come sopra definiti, sono riferiti unicamente alle unità non funzionali all'esercizio di attività agricola, anche nei casi di compresenza, nel medesimo nucleo, anche di unità funzionali all'esercizio di attività agricola....."*

**Controdeduzione al punto - 2.19 D)**

- Il punto 2.19 per quanto alla lettera D) è accolto, in quanto è da intendersi a specificazione e chiarimento dello spirito della norma, che non intende limitare in alcun modo le trasformazioni necessarie e funzionali all'attività agricola. L'accoglimento del punto 2.19 dell'osservazione comporta la seguente modifica dell'art. 12.5 della Tav. P.2. "Norme di attuazione".

**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 m<sup>2</sup>. E' possibile aggiungere ulteriori unità abitative aventi Sul media minima di 200 m<sup>2</sup>;
- possibilità di utilizzare un unico fabbricato a servizi per realizzare una unità immobiliare;
- nel caso di formazione di più di 3 unità immobiliari, la corte dovrà essere condominiale: eventuali recinzioni ed elementi divisorii dovranno essere realizzati unicamente con vegetazione ed eventuale recinzione metallica priva di muretti a vista, inserita in modo da mantenere la percezione unitaria della corte.

Nelle nuove unità abitative sono da prevedersi locali destinati a servizi (garage, cantine, ripostigli, depositi, ecc.) nel rapporto minimo definito nell'art. 72/7 [Dimensionamento degli spazi di servizio negli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola] della Tav. P5 "Attività edilizia e procedimenti".

[...]

**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 m<sup>2</sup>. E' possibile aggiungere ulteriori unità abitative aventi Sul media minima di 200 m<sup>2</sup>;
- possibilità di utilizzare un unico fabbricato a servizi per realizzare una unità immobiliare;
- nel caso di formazione di più di 3 unità immobiliari, la corte dovrà essere condominiale: eventuali recinzioni ed elementi divisorii dovranno essere realizzati unicamente con vegetazione ed eventuale recinzione metallica priva di muretti a vista, inserita in modo da mantenere la percezione unitaria della corte.

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

Nelle nuove unità abitative sono da prevedersi locali destinati a servizi (garage, cantine, ripostigli, depositi, ecc.) nel rapporto minimo definito nell'art. 72/7 [Dimensionamento degli spazi di servizio negli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola] della Tav. P5 "Attività edilizia e procedimenti".

[...]

- E) L'osservante nel territorio rurale chiede che i limiti per realizzare annessi da giardino non siano applicati ai nuclei edilizi sui quali sono in corso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, o siano state iniziate opere finalizzate alla suddivisione in lotti autonomi, e/o siano stati alienati edifici passibili di destinazione residenziale, con riferimento al periodo tra il PRG '96 e il RUE.

**Stralcio dell'osservazione:**

Seconda proposta di modifica del testo : *"...E' consentito realizzare annessi da giardino (pergolati e casette) nella corte dei fabbricati, unicamente a condizione che la stessa sia condominiale o di un unico soggetto proprietario, con esclusione dei nuclei per i quali, a decorrere dall'entrata in vigore del P.R.R. '96 fino alla data di adozione del R.U.E. , siano iniziati interventi*

*di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le opere finalizzate alla suddivisione in lotti autonomi, e/o siano stati alienati edifici potenzialmente passibili di destinazione residenziale secondo le presenti norme: la Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" disciplina le caratteristiche di tali annessi agli artt. 66 [Pergolati] e 67 [Annessi da giardino].*

**Controdeduzione al punto - 2.19 E)**

- Il punto 2.19 per quanto alla lettera E) non è accolto per le medesime motivazioni riportate in relazione ai frazionamenti delle aree esterne nell'ambito della presente osservazione, punto 2.19 C), alla quale si rimanda.



## Sintesi del punto - 2.20

- L'osservante per gli edifici non funzionali all'attività agricola chiede sia consentito l'ampliamento anche in edifici di valore culturale-testimoniale e che sia possibile in tutti in casi di ammissione di ampliamento aggiungere la Sul necessaria per realizzare porticati.

### Argomenti:

Tav. P.2 - Art. 12.5 "Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola"

### Stralcio dell'osservazione:

Art. 12.5 : Disciplina del Territorio Rurale – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola – Aspetti generali

Obiettivo dell'osservazione : Limitare il divieto di ampliamento ai soli edifici di valore storico–architettonico e non anche a quelli di valore culturale–testimoniale, considerato che, in via presuntiva, parecchi nuclei edilizi sono stati individuati di potenziale valore cultura–testimoniale; inoltre si chiede di limitare il divieto di ampliamento ai soli edifici in cui sia presente più di un'unità immobiliare con destinazione abitativa con riferimento alla proprietà alla data di adozione del R.U.E. ; si chiede poi che, ai soli fini della presente norma, non siano considerati di ampliamento gli interventi di costruzione di portici e tettoie, nonché la realizzazione di nuove superfici interne; infine si chiede che, nei casi in cui vige il divieto, l'unicità dell'unità immobiliare sia verificata solo al termine dell'intervento.

Proposta di modifica del testo : "...Le possibilità di ampliamento sono limitate ai soli casi di edifici o porzioni di edifici appartenenti alla stessa proprietà alla data di adozione del R.U.E. composti da non più di una ~~un'unica~~ unità immobiliare con destinazione abitativa e non compresi tra quelli di interesse storico–architettonico ~~e di valore culturale–testimoniale~~. Nei suddetti casi l'edificio ~~anche~~ dopo l'intervento di ampliamento deve risultare costituito da un'unica unità immobiliare. Ai soli fini della presente norma non sono considerati interventi di ampliamento la realizzazione di porticati e tettoie, se contenuti nel limite del 30% della Sq determinata dalle altre parti dell'edificio, nonché gli interventi di realizzazione di nuove superfici all'interno della sagoma planivolumetrica delle'edificio..."

## Controdeduzione al punto - 2.20

- Il punto 2.20 non è accolto per contrasto normativo, oltre che rispetto agli indirizzi del RUE, anche rispetto alle norme e gli indirizzi della normativa sovraordinata (LR 20/2000, art. A-21 "Interventi edilizi non connessi all'attività agricola" e PTCP, art. 10.5 "Disposizioni riguardo all'uso e riuso del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse con l'attività agricola"). In ogni caso, la definizione univoca dell'ambito di riconoscimento del valore culturale-testimoniale degli edifici (esistenza degli edifici al 1937) introdotta con l'osservazione d'ufficio (rif. osservazione n.71, prot. n. 45243 del 29.09.2014) "Riconoscimento del valore degli edifici" sull'art. 6.1 delle NdA, tende a circoscrivere l'effettivo carattere di valore ad un numero più limitato di edifici rispetto alla generica individuazione della norma adottata e conseguentemente a ridurre i casi di applicazione del divieto di ampliamento.

L'esclusione dal concetto di ampliamento di porticati e tettoie, nonché delle nuove superfici interne, contrasta con la definizione di ampliamento che si desume dall'Allegato della LR 15/2013, inoltre sarebbe incoerente con l' Atto regionale di coordinamento *sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia*, n. 279 del 14.02.2010, che ricomprende chiaramente tali fattispecie di opere nell'ambito della *Superficie utile lorda*.

## **Sintesi del punto - 2.21**

- L'osservante per gli edifici non funzionali all'attività agricola che abbiano usufruito delle possibilità di ampliamento *una tantum* del PRG '96 nella misura compresa tra 50 e 100 mq, chiede sia consentito un ulteriore ampliamento fino a un massimo di 50 mq per comprovate esigenze familiari.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 12.5 "Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 12.5 : Disciplina del Territorio Rurale – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola – Interventi

Obiettivo dell'osservazione : Consentire un ulteriore ampliamento *una-tantum*, per comprovate esigenze famigliari, anche ai nuclei che hanno già utilizzato, in attuazione delle norme di P.R.G., quote di ampliamento *una-tantum*.

Proposta di modifica del testo : *"...Negli edifici con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile, ivi compresi i locali di servizio che ne fanno parte, è consentito l'ampliamento di superficie interna ai fabbricati esistenti: in alternativa, la somma delle Sul in ampliamento esterna ed interna non può superare i 100 mq, indipendentemente dal numero di edifici presenti in ogni nucleo abitativo, da realizzarsi in continuità con l'edificio esistente, con riferimento alla situazione proprietaria al 31.12.1995 e acquisendo pertanto l'assenso di tutti i proprietari interessati. Qualora in applicazione del PRG '96 siano stati realizzati ampliamenti di SUL per una superficie compresa tra 50 a 100 mq, è consentito un ulteriore ampliamento *una-tantum* fino a un massimo di 50 mq per comprovate esigenze famigliari.."*

## **Controdeduzione al punto - 2.21**

- Il punto 2.21 non è accolto. In primo luogo la possibilità di ampliamento riguarda obbligatoriamente solo i fabbricati unifamiliari e pertanto, nella generalità dei casi, si tratta di unità di ampie dimensioni (100 mq. più la superficie esistente) più che sufficienti a coprire ordinarie esigenze famigliari: se il tema degli alloggi troppo piccoli esisteva in passato, anche in forme esasperate, a motivo dell'assenza di limiti al numero delle unità abitative, oggi con il RUE tale problema tendenzialmente scompare. In secondo luogo l'osservazione -rispetto a ipotetiche stesse esigenze famigliari- appare discriminante verso gli edifici che non hanno già sfruttato gli ampliamenti del PRG '96 o ne abbiano utilizzato una quota inferiore a 50 mq. Si ritiene in ogni caso, anche alla luce della ormai ventennale esperienza applicativa del PRG, che la dimensione pari ad un massimo di 100 mq di ampliamento sia idonea per ricercare l'integrazione degli ampliamenti con le tipologie rurali, evitando di creare volumetrie atipiche.

## **Sintesi del punto – 2.22**

- L'osservante per gli edifici funzionali all'attività agricola chiede un aumento degli indici e l'eliminazione del vincolo sulla Sul massima ammessa sia per le abitazioni che per i servizi.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 13.2 “Disciplina del territorio rurale - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Funzioni”**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 13.2 : Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Funzioni – Servizi agricoli e abitazioni

Obiettivo dell'osservazione : Consentire maggiori potenzialità edificatorie per edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola, anche eliminando il vincolo di Sul massima pari a 500 mq per le abitazioni e di 2000 mq per i servizi agricoli, di cui non si comprende la necessità.

Proposta di modifica del testo : “...Abitazioni : l'uso comprende, oltre agli spazi abitativi, anche gli spazi accessori (rimesse, cantine, ecc.). La Sul è pari a ~~60~~ 65 mq/ha per i primi 5 ha, per complessivi ~~300~~ 325 mq, incrementabile di 15 mq/ha per i rimanenti ~~con il limite massimo di 500 mq~~ .....Servizi : La Sul è pari a 150 mq/ha per i primi 5 ha, per complessivi 750 mq, incrementabili di ~~20~~ 50 mq per ogni ulteriore ettaro ~~fino ad un massimo di 2.000 mq.~~”

## **Controdeduzione al punto - 2.22**

- Il punto 2.22 è accolto parzialmente. Il presente parere di controdeduzione viene espresso in coerenza con l'osservazione n. 71 presentata dal Settore Territorio del Comune di Faenza in data 29.09.2014, per quanto attiene l'“Incentivo per case rurali in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola” con riferimento all'art. 29 della Tav. P.2 “Norme di attuazione” (punto 34\_P.2).

Con l'osservazione d'ufficio “Incentivo per case rurali in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola” è stato inserito un incentivo per estendere la superficie abitativa, per i primi 5 ettari, a 65 mq/ha per complessivi 325 mq, pari all'incremento proposto dall'osservante nella norma d'ambito. Appare immotivata la richiesta di non porre limiti all'applicazione degli indici nell'ambito agricolo: con una unità poderali di 50 ettari si arriverebbe ad una superficie abitativa di 975 mq (che salirebbero a 1000 con gli incentivi) e 3000 mq. di servizi. Si evidenzia che il RUE prevede indici coerenti con il PRG '96, che si mantengono “tenendo conto dell'assetto normativo della precedente pianificazione del territorio rurale faentino” (art. 12.1). Inoltre si richiama la controdeduzione 15 sull'art. 12.2 che estende la possibilità di realizzare porticati e serre solari rispetto alla norma base, limitatamente a fabbricati funzionali all'attività agricola e che non siano di valore.

## **Sintesi del punto - 2.23**

- L'osservante in caso di demolizione dei volumi incongrui in territorio rurale chiede che la realizzazione di edifici derivanti dai suddetti incrementi volumetrici non dipenda da specifici programmi di riconversione o ammodernamento.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 13.2 "Disciplina del territorio rurale - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Funzioni"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 13.2 : Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Funzioni – Servizi agricoli

Obiettivo dell'osservazione : Incentivare la ricostruzione di edifici derivanti dalla ricollocazione di volumi incongrui, eliminando l'obbligo di condizionare l'attuazione del progetto a specifici programmi di riconversione o ammodernamento.

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

- 1 m3 per ogni m3 di volume demolito negli ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina e negli ambiti di cui all'art. 14 [Aree di valore naturale e ambientale] e 15 [Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico];
- 0,80 m3 per ogni m3 di volume demolito negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura.

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

## **Controdeduzione al punto - 2.23**

- Il punto 2.23 è accolto parzialmente, nei limiti di compatibilità con l'art. A-19 dell'Allegato alla LR 20/2000, che richiede obbligatoriamente la redazione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola nel caso di nuova costruzione di edifici funzionali alla produzione. Pertanto si modifica l'art. 13.2 prevedendo il suddetto adempimento solo nel caso in cui i volumi per servizi derivanti dalla demolizione integrale di edifici incompatibili in territorio rurale si configurino come nuovi edifici e non come ampliamenti di edifici esistenti. L'accoglimento parziale del punto 2.23 dell'osservazione comporta la seguente modifica dell'art. 13.2 della Tav. P.2. "Norme di attuazione".



**Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

[...]

**2. Funzioni**


[...]

**- Servizi**

La Sul è pari a 150 m<sup>2</sup>/ha per i primi 5 ha, per complessivi 750 m<sup>2</sup>, incrementabili di 20 m<sup>2</sup> per ogni ulteriore ettaro fino ad un massimo di 2.000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

**Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

[...]

**2. Funzioni**

[...]

**- Servizi**

La Sul è pari a 150 m<sup>2</sup>/ha per i primi 5 ha, per complessivi 750 m<sup>2</sup>, incrementabili di 20 m<sup>2</sup> per ogni ulteriore ettaro fino ad un massimo di 2.000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

## **Sintesi del punto - 2.24**

- L'osservante con riferimento agli allevamenti di cui all'art. 13.2 chiede di consentire altezze maggiori pari a 7,50 m.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 13.2 "Disciplina del territorio rurale - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Funzioni"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 13.2 : Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni - Allevamenti

Obiettivo dell'osservazione : Consentire altezze maggiori agli edifici destinati ad allevamento, al fine di agevolare tipologie costruttive maggiormente consone all'attività.

Proposta di modifica del testo : "*....Allevamenti aziendali – La Sul è pari a 150 m2/ha con un limite massimo di 750 m2. Altezza max ~~5,00~~ 7,50 m...*"

## **Controdeduzione al punto - 2.24**

- Il punto 2.24 non è accolto, in quanto l'articolo oggetto di osservazione disciplina gli allevamento di tipo non intensivo, per i quali si ritiene idonea l'altezza massima di 5 metri, intesa come media tra le altezze dei fronti (art. 2.2): al riguardo non si registrano pareri negativi anche dal punto di vista igienico-sanitario da parte dell'Ausl competente. Specifiche regole di trasformazione, riguardanti gli allevamenti di tipo intensivo, sono contenute nelle Schede progetto di cui all'art. 17.4 [*Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a Scheda progetto*].

## **Sintesi del punto - 2.25**

- L'osservante con riferimento alle serre a struttura fissa chiede che sia eliminato il limite di Sul massima ammessa pari a 10.000 mq.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 13.2 "Disciplina del territorio rurale - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Funzioni"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 13.2 : Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Funzioni – Serre con struttura fissa

Obiettivo dell'osservazione : Eliminare il limite massimo di superficie per serre.

Proposta di modifica del testo : "*...La Sul è pari a 1500 mq per i primi 5 ha, incrementabili di 150 mq per ogni ulteriore ettaro di pertinenza, ~~fino ad un massimo di 10.000 mq~~; tali indici sono applicabili anche quando l'unità poderale deriva dall'accorpamento di appezzamenti esistenti al 31.12.1995 ed appartenenti ad un'unica proprietà, posti reciprocamente entro la distanza di 5 km. Altezza max 5,00 m....*".

## **Controdeduzione al punto - 2.25**

- Il punto 2.25 non è accolto, così come controdedotto alla richiesta di eliminare i limiti massimi degli indici per abitazioni e servizi, anche la presente richiesta di non porre limiti massimi alla potenzialità per le serre con struttura fissa appare immotivata, tanto più che il territorio agricolo faentino non è specificatamente vocato per le colture serricole. Si evidenzia che le principali attività in serra riguardano i vivai disciplinati con norme specifiche all'art. 17.3 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree produttive agricole consolidate]. Si evidenzia che il RUE prevede indici coerenti con il PRG '96, che si mantengono "tenendo conto dell'assetto normativo della precedente pianificazione del territorio rurale faentino" (art. 12.1).

## **Sintesi del punto - 2.26**

- L'osservante con riferimento ai programmi di riconversione e ammodernamento chiede che i contenuti obbligatori di detti programmi siano declinati nell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 13.3 "Disciplina del territorio rurale - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Interventi"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 13.3 : Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Interventi - Nuove costruzioni

Obiettivo dell'osservazione : Relativamente al Piano di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, chiarire quali siano i temi oggetto di trattazione e analisi e quali siano le procedure e i criteri di redazione, presentazione e valutazione.

Proposta di modifica del testo : *"...Le nuove costruzioni sono ammesse solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, i cui contenuti obbligatori, nonché le procedure e i criteri di redazione, presentazione e valutazione sono contenuti nell'elaborato P.5; tale programma può essere previsto dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria...."*

## **Controdeduzione al punto - 2.26**

- Il punto 2.26 è accolto parzialmente, si ritiene che la sede appropriata per definire gli aspetti procedurali dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola sia costituita dalle Disposizioni Tecnico-Amministrative (DTA) di cui all'art. 74 della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti". Nel frattempo tali piani saranno valutati dagli uffici comunali sulla base dei contenuti definiti dal tecnico incaricato.



## **Sintesi del punto - 2.27**

- L'osservante chiede che i servizi agricoli e gli ampliamenti degli edifici esistenti possano essere costruiti a 5 m dal confine di proprietà.

### **Argomenti:**

**Tav. P2 - Art. 13.3 "Disciplina del territorio rurale - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Interventi"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 13.3 : Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Interventi – Nuove costruzioni

Obiettivo dell'osservazione : Consentire le nuove costruzioni di servizio a 5 metri dal confine di proprietà.

Proposta di modifica del testo : *"....La distanza minima dai confini di proprietà è 10 m, ad eccezione delle nuove costruzioni di edifici di servizio e degli ampliamenti di qualsiasi edificio per i quali la distanza minima dai confini è di 5 m...."*

## **Controdeduzione al punto - 2.27**

- Il punto 2.27 è accolto parzialmente, si ritiene che la distanza di 10 metri dal confine prevista per le nuove costruzioni agricole risponda ad un ragionevole criterio di temperamento tra le esigenze dell'imprenditore agricolo e quelle di eventuali limitrofi insediamenti abitativi non più funzionali; a maggior ragione tali motivazioni riguardano i servizi agricoli, che solitamente generano attività potenzialmente confliggenti con le esigenze abitative, quali il trasporto, movimentazione e immagazzinamento di attrezzi e prodotti agricoli. Gli indirizzi del PSC in materia di ambiti extraurbani riconoscono tuttavia il maggior diritto dell'esercizio delle attività agricole rispetto a nuovi insediamenti di tipo urbano; per tenere conto di questo aspetto, il RUE non rende tassativa la norma sulla distanza, consentendo di costruire a meno di 10 metri (fino anche al confine) con assenso trascritto dei proprietari confinanti, possibilità questa riconosciuta mediante l'applicazione dell'art. 2 sulla distanza dai confini di proprietà.

Per quanto riguarda gli ampliamenti, la possibilità di costruire alla distanza di 5 metri, già nella scrittura della norma adottata, è riferita a qualsiasi edificio. Si coglie l'occasione per specificare che tale distanza di 5 metri per gli ampliamenti, anch'essa derogabile con assenso registrato dei confinanti, riguarda anche gli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola: a tale fine si integra l'art. 12.5.

Inoltre si ritiene di precisare che la distanza dal confine di 5 m (derogabile con assenso dai confinanti), negli agglomerati residenziali in ambito extraurbano si applica solamente rispetto alle perimetrazioni dell'agglomerato, intendendo che la distanza rispetto ai confini di proprietà interno segue le regole generali del rispetto della normativa sovraordinata. Infine si ritiene in questa sede di chiarire che anche per gli agglomerati residenziali in ambito extraurbano, si applica l'art. 2.2 in merito alla distanza dal confine stradale (Ds): a tal fine occorre eliminare nella norma le parole *"all'interno del centro urbano"* in modo da estendere l'applicabilità dell'articolo anche alle zone extraurbane qualora non vi siano prevalenti diverse disposizioni normative.

L'accoglimento parziale del punto 2.27 dell'osservazione comporta le seguenti modifiche dell'art. 12.5 e dell'art. 17.2 e di conseguenza per le motivazioni espresse in premessa anche dell'art. 2.2 della Tav. P.2. "Norme di attuazione".

**Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri****1. Finalità**

[...]

**2. Specificazioni****- Distanza dal confine stradale (Ds)**

Per le distanze dal confine stradale si tiene conto delle fasce di rispetto stabilite dal Codice della Strada o, qualora più restrittive, dal RUE. In assenza di diverse disposizioni, la distanza minima ~~all'interno del centro urbano~~ deve essere definita in relazione ad allineamenti, edifici preesistenti, nuovi fili edilizi da individuare e alla sicurezza della circolazione; in assenza di tali condizionamenti la distanza minima è pari a 5 m. ~~Sono applicabili le disposizioni contenute nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 35 [Coibentazione negli edifici esistenti].~~

**Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri****1. Finalità**

[...]

**2. Specificazioni****- Distanza dal confine stradale (Ds)**

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

**Art. 12 Disposizioni comuni**

[...]

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

[...]

**- Interventi**

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

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con cambio di destinazione d'uso o ampliamento, sono subordinati alla presentazione di un atto di vincolo trascritto avente i seguenti contenuti:

- nel caso di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità -anche a seguito di frazionamenti- di realizzare nuovi edifici abitativi nella medesima unità poderale, anche se connessi all'agricoltura;
- nel caso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto.

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

**Art. 12 Disposizioni comuni**

[...]

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

[...]

**- Interventi**

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

**La distanza minima dai confini di proprietà è 5 m.**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con cambio di destinazione d'uso o ampliamento, sono subordinati alla presentazione di un atto di vincolo trascritto avente i seguenti contenuti:

- nel caso di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità -anche a seguito di frazionamenti- di realizzare nuovi edifici abitativi nella medesima unità poderale, anche se connessi all'agricoltura;
- nel caso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto.

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

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

[...]

**2. Agglomerati residenziali in ambito extraurbano**

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

Costituiscono zone omogenee B secondo il DI 1444/68.

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

Sono consentiti ampliamenti nel limite del 10% della Sul esistente con un minimo di 30 m<sup>2</sup>.

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

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

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

[...]

**2. Agglomerati residenziali in ambito extraurbano**

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

Costituiscono zone omogenee B secondo il DI 1444/68.

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

Sono consentiti ampliamenti nel limite del 10% della Sul esistente con un minimo di 30 m<sup>2</sup>.

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

**La distanza minima di 5 m dai confini di proprietà di cui all'art. 12.5 [Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola] si applica solamente rispetto alla perimetrazione dell'agglomerato.**

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



## **Sintesi del punto - 2.28**

- L'osservante con riferimento agli agriturismi chiede di eliminare il vincolo di 500 mq per abitazioni nel caso di ampliamento dell'attività esistente.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 13.3 "Disciplina del territorio rurale - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Interventi"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 13.3 : Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Interventi - Agriturismi

Obiettivo dell'osservazione : Eliminare il vincolo di Sul massima pari a 500 mq nel caso di ampliamento di attività esistenti.

Proposta di modifica del testo : *"...In presenza di attività agrituristiche esistenti, a prescindere dalle limitazioni delle norme di zona e anche in assenza della superficie minima poderale, è consentito estendere la Sul per funzioni connesse all'attività agricola fino a 200 mq, ~~mantenendo il limite massimo di 500 mq per le abitazioni~~; nell'ambito dei suddetti 200 mq è possibile realizzare nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori per l'attività agriturbistica...."*

## **Controdeduzione al punto - 2.28**

- Il punto 2.28 è accolto parzialmente, la norma adottata ha colto l'opportunità demandata all'autonomia dei Comuni dalla LR 4/2009 "Disciplina dell'agriturismo e delle multifunzionalità delle aziende agricole": l'art. 11 della suddetta legge, oltre a consentire l'attività agriturbistica nei fabbricati rurali esistenti all'entrata in vigore della legge stessa, attribuisce ai Comuni la possibilità di prevedere nel RUE ampliamenti dei fabbricati agriturbistici e/o nuove costruzioni per servizi accessori all'agriturismo.

L'ampliamento di 200 mq. previsti dall'art. 13.3 adottato risponde esclusivamente alle suddette finalità; si ritiene incongruente e non motivata la richiesta di utilizzare tale contesto normativo per estendere possibilità abitative.

A parziale accoglimento del punto 2.28 dell'osservazione si richiama la controdeduzione di cui al punto 2.15 sull'art. 12.2, che estende la possibilità di realizzare porticati e serre solari rispetto alla norma base, limitatamente a fabbricati funzionali all'attività agricola e che non siano di valore.

## **Sintesi del punto - 2.29**

- L'osservante chiede in caso di utilizzo delle case coloniche esistenti al 31.12.1995 per funzioni abitative, l'eliminazione del limite massimo di 500 mq per ogni nucleo abitativo.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 13.3 "Disciplina del territorio rurale - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Interventi"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 13.3 : Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Interventi – Indici esauriti per le abitazioni

Obiiettivo dell'osservazione : Eliminare il vincolo di Sul massima pari a 500 mq, per gli ampliamenti una-tantum di 100 mq , in caso di indici esauriti per le abitazioni.

Proposta di modifica del testo : *"...Le case coloniche esistenti al 31.12.1995, comprese quelle trasformate in passato a servizi agricoli, possono essere interamente utilizzate per funzioni abitative funzionali all'esercizio dell'attività agricola, con possibilità di ampliamento di Sul fino a 100 mq in continuità con gli edifici abitativi esistenti, **fermo-restando il limite massimo di 500-m2-per-ogni-nucleo-abitativo**, con riferimento alla proprietà al 31.12.1995 : occorre pertanto l'assenso in forma scritta di tutti i soggetti interessati..."*

## **Controdeduzione al punto - 2.29**

- Il punto 2.29 è accolto parzialmente, il limite massimo di 500 mq. per le funzioni abitative, che rappresenta il limite all'applicazione degli indici anche su unità poderali molto estese, trae origine dalla precedente pianificazione urbanistica faentina, senza che vi siano state oggettive o generalizzabili necessità di superarlo: si tratta in ogni caso di abitazioni molto grandi, rapportabili per esempio a 5 appartamenti di 100 mq o 7 appartamenti di 70 mq, pertanto sufficienti a coprire le necessità abitative di famiglie anche numerose. Si consideri che gli ambienti per servizi aziendali sfruttano indici autonomi, mentre per esigenze abitative temporanee è riutilizzabile l'intero patrimonio edilizio esistente (art. 12.4 delle NdA del RUE). A maggior ragione, il suddetto limite di 500 mq. trova motivo di essere confermato per l'osservazione in oggetto, che si riferisce al ricorrente caso in cui, a motivo della limitata estensione dell'unità poderale, l'indice abitativo è già stato completamente sfruttato.

A parziale accoglimento del punto 2.29 dell'osservazione si richiama la controdeduzione di cui al punto 2.15 sull'art. 12.2, che estende la possibilità di realizzare porticati e serre solari rispetto alla norma base.

## **Sintesi del punto - 2.30**

- L'osservante nelle aree di valore naturale e ambientale per gli edifici non funzionali all'attività agricola, chiede che sia eliminato il vincolo di ampliamento della Sul interna alla sagoma degli edifici di valore mediante l'applicazione degli incentivi.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 14.3 "Disciplina del territorio rurale - Aree di valore naturale e ambientale - Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 14.3 : Aree di valore naturale e ambientale – Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola

Obiettivo dell'osservazione : consentire maggior flessibilità nelle modalità di intervento.

Proposta di modifica del testo : *"....Le nuove funzioni abitative sono consentite unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici abitativi esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ampliamento di Sul interna alla sagoma degli edifici, ivi compresi quelli di valore.. ~~E' consentito ampliare la superficie interna degli edifici di valore con le modalità di cui agli artt. 29 [Incentivi] e 30 [Compensazioni]...."~~*

## **Controdeduzione al punto - 2.30**

- Il punto 2.30 non è accolto, in quanto l'impedimento alla possibilità di ampliare gli edifici di valore non funzionali all'attività agricola -dovendosi intendere per ampliamento anche l'incremento di superficie interna- è da ricondurre in primo luogo agli indirizzi dell'art. 10.5 del PTCP di Ravenna "Disposizioni riguardo all'uso e riuso del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse con l'attività agricola", in base al quale "Le possibilità di ampliamento assentibili ai sensi dell'art. A-21, comma 2, lettera d) della L.R. 20/2000 vanno limitate ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno, e non compresi fra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale." Si è tuttavia inteso consentire un aumento di superficie interna collegandolo alle compensazioni richieste per lo sfruttamento degli incentivi.

## **Sintesi del punto - 2.31**

- L'osservante negli ambiti di rilievo paesaggistico per gli edifici non funzionali all'attività agricola chiede che non sia applicata la limitazione degli ampliamenti a 50 mq, ma sia conservata la possibilità di ampliamento di 100 mq come previsto per gli ambiti ad alta vocazione produttiva e agricola.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 15.3 "Disciplina del territorio rurale - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 15.3 : Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola

Obiettivo dell'osservazione : considerato che già la norma base è piuttosto limitante, si richiede di non apporre vincoli aggiuntivi.

Proposta di modifica del testo : eliminare l'intero paragrafo : "~~....3. Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola. L'ampliamento delle case coloniche/civili, a parità di ogni altra condizione di cui all'art. 12 [Disposizioni comuni], è ridotto a 50 mq: in alternativa è possibile utilizzare per la funzione abitativa una Sul massima di 100 mq all'interno dei soli servizi non di valore ....~~".

## **Controdeduzione al punto - 2.31**

- Il punto 2.31 non è accolto, si ritiene che la possibilità di contenuti ampliamenti per edifici non funzionali all'attività agricola negli ambiti di rilievo paesaggistico, nei limiti del RUE, sia da considerare una opportunità -e non una limitazione- per adeguare gli edifici esistenti a necessità familiari con contenute addizioni di volume, che per la loro entità non producano alcun impatto sulla rete infrastrutturale e di servizi già esistente in tali zone. Si evidenzia che la normativa sovraordinata (art. 10.7 del PTCP di Ravenna), nelle zone di rilievo paesaggistico pone obiettivi di tutt'altra natura rispetto al consumo del suolo per usi non agricoli: oltre alla promozione delle imprese agricole multifunzionali, gli strumenti urbanistici devono perseguire la conservazione e ricostituzione del paesaggio rurale, inteso come sintesi dei processi naturali ed ecologici, equilibri idraulici e idrogeologici del territorio. La riduzione dell'ampliamento ammissibile, rispetto ai 100 mq consentiti in ambito ad alta vocazione produttiva agricola, deriva pertanto dalla più spiccata valenza paesaggistica della zona, volta a minimizzare l'impatto del costruito.



## **Sintesi del punto - 2.32**

- L'osservante per gli agglomerati residenziali in ambito extraurbano chiede che sia aumentata la percentuale di Sul massima ammessa per ampliamenti (dal 10 al 20 %) con un minimo di 50 mq. L'osservante chiede inoltre di poter realizzare nuovi edifici al di fuori del sistema incentivante per una quota di Sul fino a 100 mq.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 17.2 “Disciplina del territorio rurale – Aree rurali a disciplina specifica – Agglomerati residenziali in ambito extraurbano”**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 17.2 : Aree rurali a disciplina specifica – Agglomerati residenziali in ambito extraurbano

Obiettivo dell'osservazione : Adeguare i parametri di ampliamento al fine di renderli effettivamente accessibili. Per le nuove costruzioni consentire di non accedere alle compensazioni di cui agli artt. 29 e 30, per una quota di Sul fino a 100 mq.

Proposta di modifica del testo : *“...Sono ammesse le funzioni di cui all'art. 12.5 [Disposizioni comuni – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola] con la precisazione che la funzione abitativa è sempre ammessa –senza limiti di Sul– all'interno degli edifici abitativi e dei fabbricati di servizio. Sono consentiti ampliamenti nel limite del ~~10~~ 20 % della Sul esistente con un minimo di ~~30~~ 50 mq. Ai fini dell'applicazione del Codice della Strada, gli agglomerati sono considerati zone trasformabili. I nuovi edifici, la cui Sul eccedente i primi 100 mq è da realizzarsi con il sistema incentivante di cui agli artt. 29 [Incentivi] e 30 [Compensazioni], sono consentiti a condizione che assolvano esclusivamente per almeno 10 anni alle esigenze dei proprietari o loro familiari: tale condizione deve essere disciplinata con apposito atto....”*

## **Controdeduzione al punto - 2.32**

- Il punto 2.32 è accolto parzialmente, si condivide l'osservazione tesa ad incrementare la percentuale di Sul in ampliamento al fine di allinearla con le quantità ammesse generalmente negli ambiti agricoli: tenuto conto dell'ordinaria dimensione degli edifici nelle aree rurali a disciplina specifica, si ritiene che l'incremento di Sul fino al 20% di quella esistente con un minimo di 50 mq non produca significativi impatti sull'assetto infrastrutturale esistente, interessando contesti che, se pure in ambito agricolo, presentano caratteri di continuità del costruito. Conseguentemente si introducono nuovi parametri in aumento nel caso di applicazione degli incentivi, portandoli dal 20 al 30%.

Non si accoglie la richiesta di realizzare nuovi edifici al di fuori del sistema incentivante che preveda compensazioni di pubblico interesse, in quanto l'ordinaria nuova costruzione in ambito rurale può essere realizzata unicamente in funzione dell'attività agricola.

L'accoglimento parziale del punto 2.32 dell'osservazione comporta la seguente modifica degli artt. 17.2 “Aree rurali a disciplina specifica – Agglomerati residenziali in ambito extraurbano” e 29 “Incentivi” della Tav. P.2. “Norme di attuazione”.

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

[...]

**2. Agglomerati residenziali in ambito extraurbano**

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

Costituiscono zone omogenee B secondo il DI 1444/68.

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

Sono consentiti ampliamenti nel limite del **40%** della Sul esistente con un minimo di **30** m<sup>2</sup>.

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

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

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

[...]

**2. Agglomerati residenziali in ambito extraurbano**

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

Costituiscono zone omogenee B secondo il DI 1444/68.

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

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

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

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

**Art. 29 Incentivi**

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
[...]		
14 - 15	- Aree di valore naturale e ambientale - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	- Negli edifici di valore è ammesso l'ampliamento una tantum di Sul interna fino a 50 m <sup>2</sup> .
17.2	Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano	- La Sul in ampliamento può estendersi fino al <del>20%</del> <b>con un minimo sempre consentito di 50 m<sup>2</sup></b> . Per ogni unità di intervento, è concesso di edificare oltre alla percentuale riservata agli ampliamenti -compatibilmente alla situazione reale- un solo edificio delle dimensioni max di 220 m <sup>2</sup> di Sq per una H max di 7,50 m
17.5	Aree rurali di conservazione del verde privato	La Sul in ampliamento può estendersi fino al 15% con un massimo di 100 m <sup>2</sup> .
[...]		

**Art. 29 Incentivi**

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
[...]		
14 - 15	- Aree di valore naturale e ambientale - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	- Negli edifici di valore è ammesso l'ampliamento una tantum di Sul interna fino a 50 m <sup>2</sup> .
17.2	Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano	- La Sul in ampliamento può estendersi fino al <b>30%</b> . Per ogni unità di intervento, è concesso di edificare oltre alla percentuale riservata agli ampliamenti -compatibilmente alla situazione reale- un solo edificio delle dimensioni max di 220 m <sup>2</sup> di Sq per una H max di 7,50 m
17.5	Aree rurali di conservazione del verde privato	La Sul in ampliamento può estendersi fino al 15% con un massimo di 100 m <sup>2</sup> .
[...]		

### **Sintesi del punto – 2.33**

- L'osservante per le aree produttive agricole consolidate chiede che le funzioni abitative a servizio dell'attività siano aumentate dal 15 al 20% della Sul, fino a un limite massimo di 300 mq.

#### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 17.3 “Disciplina del territorio rurale - Aree rurali a disciplina specifica - Aree produttive agricole consolidate”**

#### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 17.3 : Aree rurali a disciplina specifica – Aree produttive agricole consolidate – Attività produttive di servizio all'attività secondaria

Obiettivo dell'osservazione : Adeguare i parametri di ampliamento al fine di renderli maggiormente fruibili.

Proposta di modifica del testo : “...sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio – Destinazioni d'uso], lettere b4, C, D, limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola e ad esclusione degli allevamenti. Sono inoltre consentite le funzioni abitative al servizio dell'attività fino ad un massimo del ~~+5~~ 20 % della Sul –con un limite di ~~250~~ 300 mq.e il commercio al dettaglio connesso all'attività nel limite massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul...”

### **Controdeduzione al punto - 2.33**

- Il punto 2.33 è accolto, si condivide l'osservazione sia per quanto riguarda l'aumento del limite percentuale dal 15 al 20% della Sul per le funzioni abitative al servizio dell'attività, sia per quanto attiene il limite massimo ammesso di 300 mq, che viene in questo modo parificato alle potenzialità previste nelle medesime zone dalla previgente normativa. L'accoglimento del punto 2.33 dell'osservazione comporta la seguente modifica dell'art. 17.3 “Aree rurali a disciplina specifica – Aree produttive agricole consolidate” della Tav. P.2. “Norme di attuazione”.

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

[...]

**3. Aree produttive agricole consolidate**

[...]

- Attività produttive di servizio all'attività agricola

I parametri di trasformazione sono i seguenti:

- sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*], lettere b4, C, D, limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola e ad esclusione degli allevamenti. Sono inoltre consentite le funzioni abitative al servizio dell'attività fino ad un massimo del ~~15~~15% della Sul -con un limite di ~~250~~250 m<sup>2</sup>- e il commercio al dettaglio connesso all'attività nel limite massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul;

[...]

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

[...]

**3. Aree produttive agricole consolidate**

[...]

- Attività produttive di servizio all'attività agricola

I parametri di trasformazione sono i seguenti:

- sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*], lettere b4, C, D, limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola e ad esclusione degli allevamenti. Sono inoltre consentite le funzioni abitative al servizio dell'attività fino ad un massimo del ~~20~~20% della Sul -con un limite di ~~300~~300 m<sup>2</sup>- e il commercio al dettaglio connesso all'attività nel limite massimo di 100 m<sup>2</sup> di Sul;

[...]



### **Sintesi del punto - 2.34**

- L'osservante per le aree produttive agricole consolidate – vivai chiede che le funzioni abitative a servizio dell'attività siano ammesse fino a un limite massimo di 300 mq.

#### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 17.3 “Disciplina del territorio rurale - Aree rurali a disciplina specifica - Aree produttive agricole consolidate”**

#### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 17.3 : Aree rurali a disciplina specifica - Aree produttive agricole consolidate - Vivai

Obiettivo dell'osservazione : Ricondurre le potenzialità edificatorie previste per le abitazioni a quelli di P.R.G.

Proposta di modifica del testo : “...per le abitazioni connesse all'attività l'indice di Uf è di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un massimo di ~~250~~ 300 mq...”

### **Controdeduzione al punto - 2.34**

- Il punto 2.34 è accolto: il limite di 300 mq. ammesso per le funzioni abitative al servizio dell'attività vivaistica viene in questo modo parificato alle potenzialità previste nelle medesime zone dalla previgente normativa. L'accoglimento del punto 2.34 dell'osservazione comporta la seguente modifica dell'art. 17.3 “Aree rurali a disciplina specifica – Aree produttive agricole consolidate – vivai ” della Tav. P.2. “Norme di attuazione”.

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

[...]

**3. Aree produttive agricole consolidate**

[...]

**- Vivai**

[...]

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

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

[...]

**3. Aree produttive agricole consolidate**

[...]

**- Vivai**

[...]

- in tali zone è ammessa la costruzione di serre; si intende per serra una costruzione realizzata principalmente in legno e/o metallo e vetro, adibita alla coltivazione di piante. Il commercio al dettaglio finalizzato all'attività è consentito fino ad un massimo di 250 m<sup>2</sup> di Sul;
- l'indice di edificabilità fondiaria per tali serre è di 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> mentre per i fabbricati di servizio è di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- per le abitazioni connesse all'attività l'indice di Uf è di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un massimo di 300 m<sup>2</sup>;
- l'altezza massima è di 5 m per le serre;
- la distanza minima dai confini è di 10 m.

## **Sintesi del punto - 2.35**

- L'osservante per le zone di mitigazione e riequilibrio ambientale chiede che siano consentite nuove costruzioni unicamente per funzioni di servizio e/o destinazioni in cui non sia prevista la presenza di persone in modo continuativo.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 20.2 “Disciplina delle dotazioni territoriali e dei poli funzionali - Dotazioni ecologiche e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale”**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 20.1.2 : Dotazioni ecologiche e ambientali – Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale

Obiettivo dell'osservazione : Consentire interventi di nuova costruzione di edifici di servizio e/o in cui non è prevista la presenza di persone in maniera continuativa.

Proposta di modifica del testo : *“.....In queste zone sono consentiti esclusivamente gli interventi sull'esistente e gli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle norme di zona ed è favorita la densificazione del verde. Sono inoltre consentiti gli interventi di nuova costruzione, ove consentito dalle norme di zona, unicamente per funzioni di servizio e/o destinazioni in cui non sia prevista la presenza di persone in modo continuativo...”*

## **Controdeduzione al punto - 2.35**

- Il punto 2.35 è accolto parzialmente: si tratta di aree con funzione di mitigazione e “filtro” ambientale rispetto a situazioni esistenti manifestamente conflittuali con gli insediamenti e con il paesaggio, quali allevamenti intensivi, distillerie e le principali infrastrutture lineari (strade, ferrovie). In tali aree le norme sono tese a densificare il verde, consentendo ampliamenti di necessità del patrimonio edilizio esistente. Ogni diversa attività costruttiva deve essere prioritariamente finalizzata all'uso collettivo di servizi, per i quali -qualora se ne prefigurasse l'esigenza- potrà sempre essere attuata una deroga normativa.

Il quadro di riferimento sovraordinato deriva dall'art. 12.1 del PTCP della Provincia di Ravenna, del quale si riporta per estratto un passaggio significativo:

*“Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità attraverso le specifiche modalità di sistemazione delle aree di pertinenza stabilite da ciascun Comune. I Comuni, attraverso apposite convenzioni, promuovono lo sviluppo di attività private che siano rispondenti a requisiti di fruibilità collettiva e che concorrano, in tal modo, ad ampliare o articolare l'offerta dei servizi assicurati alla generalità dei cittadini ovvero ad elevare i livelli qualitativi dei servizi stessi.”*

Fermo restando quanto sopra, il punto 2.35 dell'osservazione è accolto ritenendo però coerente la costruzione di nuovi fabbricati destinati a servizio unicamente nel contesto di edifici esistenti, qualora siano ammessi dalle norme di zona e con i limiti ivi contenuti. L'accoglimento parziale del punto 2.35 dell'osservazione comporta la seguente modifica dell'art. 20.2 “Dotazioni ecologiche e ambientali – Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale” della Tav. P.2. “Norme di attuazione”.

## Art. 20 Dotazioni ecologiche e ambientali

[...]

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

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

In queste zone sono consentiti esclusivamente gli interventi sull'esistente e gli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente ~~nel rispetto delle norme di zona~~ ed è favorita la densificazione del verde.

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

[...]

## Art. 20 Dotazioni ecologiche e ambientali

[...]

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

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

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

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

[...]

## **Sintesi del punto - 2.36**

- L'osservante per le zone di tutela paesaggistica collinare chiede che per le aziende che possiedono l'unità minima poderale sia consentito realizzare un unico nuovo edificio per servizi agricoli della Sul massima di 400 mq.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 22.2 "Condizioni per le attività di trasformazione - Natura e paesaggio - Tutela paesaggistica collinare"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 22.2 : Natura e paesaggio - Tutela paesaggistica collinare

Obiettivo dell'osservazione : Consentire l'edificazione di servizi agricoli alle aziende con superficie pari almeno a quella dell'unità minima poderale, anche in aziende di costituzione posteriore al 23.04.1980 e per quelle preesistenti prive di fabbricati.

Proposta di modifica del testo : *"...per le aziende di costituzione posteriore al 23.04.1980 (data di adozione del PRG 80) e per quelle preesistenti, ma prive di fabbricati rurali abitativi, non sono ammessi interventi di nuova costruzione, ad eccezione della costruzione di un unico edificio per servizi agricoli di Sul massima pari a mq. 400, consentito unicamente alle aziende di superficie non inferiore a quella dell'unità minima poderale, che si sia costituita conformemente alle norme di cui all'Art. 12.3 delle presenti norme.*

## **Controdeduzione al punto - 2.36**

- Il punto 2.36 non è accolto, in quanto la norma adottata, coerentemente con gli indirizzi del PSC (vedi pag. 45 della Relazione illustrativa), ripropone un livello di tutela delle aree di maggiore rilevanza paesaggistica collinare, che risale al Piano regolatore del 1980 e da allora sempre applicato: rappresenta pertanto un segno distintivo della programmazione urbanistica faentina che ha portato all'attuale equilibrio tra le attività aziendali e il paesaggio collinare di maggior pregio, dove non a caso si sono sviluppate, accanto alle tradizionali aziende agricole, anche funzioni agrituristiche e di turismo rurale, ricettive e gastronomiche, associazioni a tutela di prodotti agricoli. Le finalità da perseguire, anche in relazione agli indirizzi del PTCP, sono rivolte allo sviluppo di tale multifunzionalità attraverso il riuso del patrimonio esistente, in un quadro di conservazione delle matrici naturalistiche. Pertanto, pur mantenendo la possibilità di edificare nuove costruzioni nelle aziende agricole già insediate dal 1980, si ritiene coerente mantenere inalterata la norma in oggetto.



## **Sintesi del punto – 2.37**

- L'osservante per gli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale chiede di consentire la saturazione degli spazi edificati nonché la demolizione e ricostruzione degli edifici estranei al contesto.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 23.2 “Condizioni per le attività di trasformazione - Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale”**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 23.2 : Storia e Archeologia – Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale

Obiettivo dell'osservazione : Consentire la saturazione degli spazi in edificati, nonché la demolizione e ricostruzione degli edifici estranei al contesto.

Tematiche da sviluppare e recepire con modifiche del testo : chiarire che i citati interventi sono consentiti, nonché le modalità e le condizioni per tali interventi.

## **Controdeduzione al punto - 2.37**

- Il punto 2.37 è accolto, in quanto si tratta di un limitatissimo numero di aree libere identificabili in lotti originari -mai edificati o divenuti tali- appartenenti all'impianto dei vecchi piani attuativi. In tali casi la costruzione di nuovi volumi può essere accettata in un quadro normativo coerente con i principi di densificazione urbana; si escludono pertanto le piccole aree libere derivanti da frazionamenti o accorpamenti a lotti già edificati che risultano estranee agli originali assetti urbanistici e che, pertanto potranno essere sfruttate solo per gli ampliamenti previsti dalle norme di sub-ambito. In ogni caso, qualsiasi nuova edificazione dovrà rispondere alla prioritaria finalità di armonizzarsi con le caratteristiche degli edifici limitrofi rappresentativi dell'epoca di formazione del tessuto urbanistico, antepoendo tale obiettivo ad ogni aspetto di calcolo volumetrico che comunque deve essere contenuto entro i parametri di zona. Per quanto attiene la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici estranei al contesto, occorre considerare che gli ambiti descritti all'art. 23.2 (riconoscibili nella Tavola dei vincoli) individuano parti del tessuto edificato già caratterizzati da specifiche norme di zona. Ad esempio è frequente il caso di ambiti di conservazione sovrapposti agli ambiti residenziali misti consolidati: in questo caso gli interventi di demolizione e ricostruzione -che non confliggono con i condizionamenti dell'art. 22.3- saranno ammessi nella misura in cui siano consentiti dalle norme di zona dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato]. L'accoglimento del punto 2.37 dell'osservazione comporta la seguente modifica dell'art. 23.2 “Storia e archeologia – Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale” della Tav. P.2. “Norme di attuazione”.

**Art. 23 Storia e archeologia**

[...]

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

All'interno del centro urbano sono presenti sub-ambiti, formatisi 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.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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:

[...]

**Art. 23 Storia e archeologia**

[...]

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

All'interno del centro urbano sono presenti sub-ambiti, formatisi 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.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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, le aree libere che si configurano come lotti ineditati delle progettazioni urbane del passato, possono essere oggetto di nuova costruzione entro i parametri delle norme di zona, nel rispetto degli allineamenti dei fronti esistenti sulla strada, in un quadro di compatibilità con i fabbricati limitrofi e con le loro altezze.

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:

[...]

## **Sintesi del punto – 2.38**

- L'osservante per le aree di rispetto delle mura storiche chiede che sia sempre ammesso, oltre all'incremento percentuale, un ampliamento di 30 mq.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 23.3 “Condizioni per le attività di trasformazione - Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche”**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 23.3 : Storia e Archeologia – Aree di rispetto delle mura storiche

Obiettivo dell'osservazione : Adeguare i parametri di ampliamento al fine di renderli effettivamente accessibili.

Proposta di modifica del testo : *“....per gli edifici esistenti è consentito l'incremento fino al 5% della Sul, con un minimo sempre ammesso di 30 mq con interventi di ampliamento....”*

## **Controdeduzione al punto - 2.38**

- Il punto 2.38 non è accolto, in quanto la norma è chiaramente rivolta alla tutela dell'antico sistema murario di Faenza, al fine di conservarlo e di tutelarne la visibilità. I piccoli ampliamenti ammessi, pari al 5% massimo della Sul, sono condizionati a prestazioni di qualità rivolti al recupero del tratto murario che insiste sulla proprietà e al mantenimento o realizzazione di quote minime di verde permeabile. Percentuali maggiori di ampliamento -e tanto meno ampliamenti minimi di 30 mq si ritengono incompatibili con le suddette finalità.  
A conferma di quanto sopra, si evidenzia che la Soprintendenza ai Beni Architettonici e ambientali di Ravenna, nell'ambito del parere espresso sulla Valsat al RUE, ritiene *“opportuno che gli interventi sugli edifici che occupano aree di rispetto mura storiche siano disciplinati in conformità al centro storico per prevenire fenomeni di alterazione negativa di un contesto vulnerabile”*.

## **Sintesi del punto - 2.39**

- L'osservante per le aree di tutela dell'impianto storico rurale chiede che la norma sia modificata eliminando il divieto di alterare le caratteristiche degli elementi essenziali della centuriazione, ma mantenendo un generico richiamo alla conservazione di detti sistemi.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 23.4 "Condizioni per le attività di trasformazione - Storia e archeologia - Aree di tutela dell'impianto storico rurale"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 23.4 : Storia e Archeologia – Aree di tutela dell'impianto storico rurale

Obiettivo dell'osservazione : Ricondurre la norma di tutela a norma di indirizzo, non prescrittiva in senso assoluto.

Proposta di modifica del testo : *"...Nell'area dell'impianto storico della centuriazione ~~è fatto divieto~~ deve essere perseguito, ove possibile, di non alterare le caratteristiche degli elementi essenziali quali le strade, le strade poderali e interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi della centuriazione, i abernacoli, nonché gli altri elementi riconducibili, attraverso l'esame dei fatti topografici, alla divisione agraria romana...."*

## **Controdeduzione al punto - 2.39**

- Il punto 2.39 non è accolto per contrasto con l'art. 3.21.B del PTCP della Provincia di Ravenna, in base al quale [si cita un estratto dell'articolo] *"nelle zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione e negli elementi dell'impianto storico della centuriazione è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi della centuriazione come indicati al primo comma; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere l'orientamento degli elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale"*.



## **Sintesi del punto - 2.40**

- L'osservante per le aree a media e bassa potenzialità archeologica chiede che siano modificate le quote per le quali si debbano effettuare le comunicazioni preventive alla Soprintendenza archeologica, ed inoltre chiede che siano esclusi dall'applicazione della norma la realizzazione degli scavi puntuali finalizzati alla messa in opera degli impianti tecnici.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 23.5 "Condizioni per le attività di trasformazione - Storia e archeologia - Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 23.5 : Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica

Obiettivo dell'osservazione : Ridurre i casi di comunicazione preventiva alla Soprintendenza archeologica e introdurre l'esenzione per gli scavi puntuali.

Proposta di modifica del testo : *"...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 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]. Sono esclusi da tale disposizione gli scavi puntuali finalizzati alla messa in opera di impianti tecnici.*

*Zone a media e 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~~ 3,00 mt 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]. Sono esclusi da tale disposizione gli scavi puntuali finalizzati alla messa in opera di impianti tecnici....."*

## **Controdeduzione al punto - 2.40**

- Il punto 2.40 non è accolto, in quanto l'assetto normativo delle zone con potenzialità archeologica è stato valutato con la Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna, la quale interviene istituzionalmente quale Ente competente in materia, alla luce delle conoscenze specialistiche e delle "Linee guida per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio" adottate con deliberazione della giunta della Regione Emilia Romagna del 03.03.2014 e, in particolare, il cap. 5.3 "Indirizzi e direttive per l'elaborazione del RUE". La formulazione definitiva dell'art. 23.5 tiene pertanto tenere conto dell'osservazione n. 82 della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna presentata in data 29.09.2014 quale Ente istituzionalmente competente chiamato ad esprimersi in ambito di esame della Valsat.

## **Sintesi del punto - 2.41**

- L'osservante chiede che l'intervento di demolizione con ricostruzione non sia riconosciuto come intervento di nuova costruzione e si applichi anche agli edifici e manufatti di valore di cui all'art. 6 a condizione che siano situati a distanza dal confine stradale inferiore alla metà dell'ampiezza della fascia di rispetto a cui sono prospicienti.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 25.2 "Condizioni per le attività di trasformazione - Impianti e infrastrutture - Fasce di rispetto stradali"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 25.2 : Impianti e infrastrutture - Fasce di rispetto stradali

Obiettivo dell'osservazione : Consentire, fuori dal centro abitato, la demolizione e ricostruzione fuori fascia stradale, al fine di rimuovere edifici pericolosi per la circolazione e passibili di crolli sulla sede stradale. Tale possibilità deve essere consentita anche per edifici non funzionali per l'attività agricola e per gli edifici di valore, anche al fine di perseguire obiettivi di sicurezza delle pertinenze stradali, sicurezza sismica e riqualificazione energetica.

Proposta di modifica del testo : *"...Nelle fasce di rispetto sono ammessi altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione ove tale operazione comporti diverso posizionamento degli edifici interamente al di fuori della fascia di rispetto. In tale caso la ricostruzione avviene mantenendo la Sul ed il volume esistente nel rispetto di ogni altra specifica norma di intervento. Il suddetto intervento, che non costituisce intervento di nuova costruzione, ~~non~~ si applica anche agli "Edifici e manufatti di valore" di cui all'art. 6. a condizione che gli stessi siano situati a distanza dal confine stradale inferiore alla metà dell'ampiezza della fascia di rispetto della viabilità a cui sono prospicienti..."*

## **Controdeduzione al punto - 2.41**

- Il punto 2.41 non è accolto, in quanto in primo luogo occorre osservare che non può essere il RUE a definire le tipologie di intervento edilizio, non può quindi stabilire ciò che è o non è "intervento di nuova costruzione". Come ampiamente chiarito anche dalla Regione Emilia Romagna (vedi es. parere PG 2014.0209512 del 15.05.2014) le norme statali in materia di definizione degli interventi edilizi (art. 3 del DPR 380/2001 e smi) 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.

Con riferimento alla necessità di "rimuovere o delocalizzare edifici pericolosi per la circolazione e passibili di crolli sulla sede stradale", si evidenzia che tali circostanze non attengono alla disciplina urbanistica ma ai provvedimenti di carattere contingibile e urgente che il Sindaco deve motivatamente adottare nei casi d'obbligo ai sensi della specifica disciplina di legge, fermo restando che -per quanto attiene a possibili crolli di edifici privati sulla sede stradale, come anche sul suolo privato- esistono precisi doveri di tenuta in sicurezza da parte della proprietà degli immobili.

## **Sintesi del punto - 2.42**

- L'osservante per le prestazioni minime del centro urbano – trattenimento acqua, chiede che l'acqua di pioggia sia trattenuta nella misura più ampia possibile all'interno dei bacini di laminazione e non integralmente come indicato nella norma di RUE adottata.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 26.2.a “Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Trattenimento acqua”**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 26.2.a : Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione sicurezza – Trattenimento acqua

Obiettivo dell'osservazione : Ridurre le prestazioni obbligatorie, rapportandole all'intervento proposto, nell'ottica della sostenibilità economica dell'intervento.

Proposta di modifica del testo : “.....*Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere trattenuta nella misura più ampia possibile integralmente*-all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o in sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori.

## **Controdeduzione al punto - 2.42**

- Il punto 2.42 è accolto parzialmente: si ritiene corretto eliminare la parola “*integralmente*”, in quanto le specifiche sul dimensionamento dei dispositivi di accumulo dell'acqua piovana sono contenuti all'art. 44 della Tav. P.5. Per lo stesso motivo si ritiene ininfluente inserire la frase “*nella misura più ampia possibile*” come proposto nell'osservazione. Il presente parere di controdeduzione viene espresso in coerenza con l'osservazione n. 71 presentata dal Settore Territorio del Comune di Faenza in data 29.09.2014, per quanto attiene il “trattenimento acqua – ambito di applicazione”, al punto 30 (P.2) con riferimento all'art. 26.2.a della Tav. P.2 “Norme di attuazione”.  
L'accoglimento parziale del punto 2.42 dell'osservazione comporta la seguente modifica dell'art. 26.2.a “Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Trattenimento acqua” della Tav. P.2. “Norme di attuazione”.

**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 m<sup>2</sup>.
- Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere trattenuta ~~integralmente~~ all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o in sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori.

[...]

**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 m<sup>2</sup>.
- Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o in sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori.

[...]

### **Sintesi del punto - 2.43**

- L'osservante chiede che non si preveda l'applicazione dell'art. 26.2.b "Prestazioni minime del centro urbano – Prestazioni sicurezza – Sicurezza pertinenze stradali" in caso di cambi di destinazioni d'uso con aumento di carico urbanistico e ristrutturazione di interi edifici.

#### **Argomenti:**

Tav. P.2 - Art. 26.2.b "Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Sicurezza pertinenze stradali"

#### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 26.2.b : Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Sicurezza pertinenze stradali

Obiettivo dell'osservazione : Ridurre le prestazioni obbligatorie, rapportandole all'intervento proposto, nell'ottica della sostenibilità economica dell'intervento.

Proposta di modifica del testo : "*....Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, ~~cambi di destinazioni d'uso con aumento di carico urbanistico e ristrutturazione di interi edifici...~~*"

### **Controdeduzione al punto - 2.43**

- Il punto 2.43 è accolto parzialmente, in quanto si ritiene corretto meglio specificare l'ambito di applicazione escludendo gli interventi di ristrutturazione edilizia di interi edifici che non comportino incremento di carico urbanistico (ad esempio in quanto privi di cambi d'uso rilevanti, di nuove superfici o frazionamenti). L'accoglimento parziale del punto 2.43 dell'osservazione comporta la seguente modifica dell'art. 26.2.b "Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza – Sicurezza pertinenze stradali" della Tav. P.2. "Norme di attuazione".



Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

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

[...]

**2. Prestazione sicurezza**

[...]

**b. Sicurezza pertinenze stradali**

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, ~~cambi di destinazioni d'uso con aumento di carico urbanistico o ristrutturazione di interi edifici.~~

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

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

[...]

**2. Prestazione sicurezza**

[...]

**b. Sicurezza pertinenze stradali**

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici e -qualora comportino aumento di carico urbanistico- i cambi di destinazioni d'uso e le ristrutturazione di interi edifici.

[...]

## **Sintesi del punto - 2.44**

- L'osservante chiede che per le "Prestazioni minime del centro urbano – Prestazioni sostenibilità - Riduzione dell'impatto edilizio" sia ridotto l'indice di permeabilità convenzionale e che tale articolo non sia applicato in generici casi di ristrutturazione edilizia, ma, tra gli altri, nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici.  
Si chiede inoltre di introdurre, per la ristrutturazione, il concetto di "non peggioramento" in luogo di "miglioramento".

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 26.3.a "Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità - Riduzione dell'impatto edilizio"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 26.3.a : Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione sostenibilità – Riduzione dell'impatto edilizio

Obiettivo dell'osservazione : Ridurre le prestazioni obbligatorie, rapportandole all'intervento proposto, nell'ottica della sostenibilità economica dell'intervento.

Proposta di modifica del testo : *"....Ambito di applicazione: nuova costruzione che determina aumento di superficie impermeabile, demolizione con o senza ricostruzione, ristrutturazione **totale di interi edifici edilizia**.*

*Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al ~~30~~ **25%** della Sf tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".*

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

## **Controdeduzione al punto - 2.44**

- Il punto 2.44 è accolto parzialmente. Fermo restando che il perseguimento della massima permeabilità del lotto deve costituire norma generale per tutti gli interventi si ritiene corretto richiamare -come condizione minima- il mantenimento della permeabilità esistente nello stato di fatto. Come specificato al punto 31 (P.2) dell'osservazione d'ufficio (rif. osservazione n.71, prot. n. 45243 del 29.09.2014) sul medesimo articolo, alla quale si rimanda per il testo modificato, la norma di tipo prestazionale sul perseguimento della massima permeabilità si reputa coerente in tutti i casi di ristrutturazione e non solo per quella riferita a interi edifici (si tratta appunto -al limite- di non peggiorare il grado di permeabilità esistente).

Con riferimento alla percentuale di permeabilità convenzionale dei suoli, si evidenzia che la quota del 30% rappresenta un obiettivo definito già nella Valsat del RUE che pertanto si conferma. Si evidenzia inoltre che eventuali difficoltà nel ricavare integralmente all'interno del lotto la superficie permeabile richiesta, possono essere risolte ricorrendo alle modalità compensative previste al Titolo IV della Tav. P.5.

Si precisa infine che in accoglimento dell'osservazione d'ufficio (rif. osservazione n.71, prot. n. 45243 del 29.09.2014), al punto 31 (P.2) ed in relazione al parere di controdeduzione di cui all'osservazione n. 129 dell'Ordine degli Ingegneri (rif. prot. 45691 del 30.09.2014), punto 42, è stato modificato l'ambito di applicazione della norma in oggetto.

## **Sintesi del punto - 2.45**

- L'osservante chiede che l'indice di piantumazione di cui alla prestazione minima del centro urbano sostenibilità – alberature sia calcolato rispetto alla superficie scoperta del lotto e non rispetto alla superficie fondiaria, chiede inoltre che negli ambiti produttivi non siano date indicazioni sul numero di alberi e arbusti da piantumare.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 26.3.b “Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità – Alberature”**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 26.3.b : Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione sostenibilità – Alberature

Obiettivo dell'osservazione : Ridurre le prestazioni obbligatorie, rapportandole all'intervento proposto, nell'ottica della sostenibilità economica dell'intervento.

Proposta di modifica del testo : *“...Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Sul oggetto di cambio d'uso. Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 mq di ~~Sf~~ superficie scoperta del lotto. Negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto] e 10 [Ambito misto di riqualificazione] la piantumazione di ~~gli~~-alberi e ~~gli~~-arbusti ~~devono-essere~~ disposti lungo i perimetri dei lotti con funzione di schermature e filtro, ~~assolvono la norma...~~”.*

## **Controdeduzione al punto - 2.45**

- Il punto 2.45 è accolto parzialmente, in quanto in primo luogo non si ritiene appropriato il riferimento alla superficie scoperta del lotto per la determinazione della quantità di alberi e arbusti da piantare: si ridurrebbe il numero di alberi proprio nelle situazioni più densificate, dove l'obiettivo di qualità dovrebbe al contrario richiedere un maggiore sforzo compensativo. Per quanto riguarda l'assolvimento della norma mediante la piantumazione di alberi e arbusti lungo il perimetro senza porre condizioni sul loro numero, si evidenzia che eventuali difficoltà nel ricavare integralmente il verde all'interno dei lotti in ambiti produttivi, devono essere risolte ricorrendo alle modalità compensative previste dal comma 5, punto 3b) dello stesso art. 26 delle NdA. Si coglie l'occasione per evidenziare che per gli ambiti produttivi di cui agli artt. 8 – 9 – 10, l'accoglimento parziale dell'osservazione n. 47 presentata in data 25.09.2015 da “Agrintesa Soc. Coop. Agricola”, alla quale si rimanda per il testo modificato, ha comportato l'inserimento nelle “Specificazioni e prescrizioni particolari” di cui al Titolo III della Parte III [Disciplina particolare] dell'elaborato Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti” di uno specifico articolo denominato “Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi” (art. 72/11), nel quale viene data la possibilità di calcolare l'indice di piantumazione degli alberi ad alto fusto e degli arbusti non in relazione alla superficie fondiaria di riferimento, ma in relazione alla superficie esterna dell'ampliamento moltiplicata per cinque volte.

## **Sintesi del punto - 2.46**

- L'osservante chiede che per le nuove costruzioni di Sul maggiore di 2.000 mq sia eliminato l'obbligo della bioedilizia di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 26.4.a "Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità - Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 26.4.a : Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione identità – Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità

Obiettivo dell'osservazione : Ridurre le prestazioni obbligatorie, rapportandole all'intervento proposto, nell'ottica della sostenibilità economica dell'intervento.

Proposta di modifica del testo : *"....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...."*

## **Controdeduzione al punto - 2.46**

- Il punto 2.46 non è accolto. Le regole della bioedilizia di cui alla Tav. P.5, rispetto alla versione del Regolamento edilizio attualmente in vigore, sono state rivisitate in chiave semplificativa, eliminando tutti gli adempimenti per i quali i risultati in termini di benessere ambientale non si sono rivelati proporzionalmente vantaggiosi rispetto ai costi economici sostenuti: è il caso dell'eliminazione dell'obbligo di realizzare solai in legno in abbinamento a strutture intelaiate, di creare intercapedini tra autorimesse e zone notte oppure l'obbligo particolarmente difficoltoso di realizzare una rete duale per l'utilizzo delle acque piovane nelle cassette di scarico dei bagni. Le norme della bioedilizia adottate, depurate dei suddetti adempimenti, costituiscono regole di buona pratica entrate nell'uso comune grazie ad una applicazione ormai ventennale, innescata dall'allora inedito sistema di incentivi volumetrici del PRG: oggi rappresentano un ordinario standard di qualità, generalmente raggiunto ad esempio nell'edificazione di tipologie unifamiliari. La prestazione di cui all'art. 26.4.a è finalizzata ad assicurare anche nel caso di edifici tipicamente condominiali un livello -che oggi si può considerare minimo- di prestazioni di qualità rivolte al benessere, al risparmio e alla sicurezza dell'abitare.

Si coglie l'occasione per evidenziare che nell'ambito del parere di controdeduzione dell'osservazione d'ufficio (rif. osservazione n. 71 Prot. 45243 del 29.09.2014) l'obbligo della bioedilizia è stato previsto per le nuove costruzioni di dimensioni maggiori di 2.300 mq.

## **Sintesi del punto – 2.47**

- L'osservante chiede che non si preveda l'applicazione dell'art. 26.2.b "Prestazioni minime del centro urbano – Prestazioni identità – Riordino degli spazi esterni di pertinenza" in caso di ristrutturazione edilizia ma, tra gli altri, in caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 26.4.b "Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità - Riordino degli spazi esterni di pertinenza"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 26.4.b : Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione identità – Riordino degli spazi esterni di pertinenza

Obiettivo dell'osservazione : Ridurre le prestazioni obbligatorie, rapportandole all'intervento proposto, nell'ottica della sostenibilità economica dell'intervento.

Proposta di modifica del testo : "*....Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione totale di interi edifici edilizia....*"

## **Controdeduzione al punto - 2.47**

- Il punto 2.47 non è accolto, in quanto in relazione all'obiettivo di rimuovere o rendere compatibili gli edifici incongrui, anche utilizzando il verde come mitigazione paesaggistica si evidenzia che la definizione di ristrutturazione edilizia non comprende più i frazionamenti di unità immobiliari e che gli aumenti di Superficie utile interna possono essere addirittura ascrivibili a casi di CIL. Ne deriva che gli interventi di ristrutturazione sono sempre connotati dal loro carattere di sistematicità sul fabbricato. E' ovvio che, qualora la ristrutturazione riguardi una proprietà individuale inserita in un condominio, l'obiettivo di qualità del riordino degli spazi esterni di pertinenza dovrà essere riferito unicamente ai manufatti della medesima proprietà esclusiva.



## **Sintesi del punto – 2.48**

- L'osservante chiede che si preveda l'applicazione dell'art. 26.4.c "Prestazioni minime del centro urbano – Prestazioni identità – Riqualificazione immobili esistenti" con riferimento all'edificio oggetto di intervento e non alle aree di intervento come previsto nella norma adottata.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 26.4.c "Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità - Riqualificazione immobili esistenti"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 26.4.c : Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione identità – Riqualificazione immobili esistenti

Obiettivo dell'osservazione : Ridurre le prestazioni obbligatorie, rapportandole all'intervento proposto, nell'ottica della sostenibilità economica dell'intervento.

Proposta di modifica del testo : *"...Ambito di applicazione: tutti gli interventi su edifici, soggetti a titolo abilitativo. Prestazione: consiste nella valutazione delle presenze edilizie nell'area edificio oggetto di intervento con l'obiettivo di rimozione delle situazioni di pericolosità ambientale quali ad esempio coperture in cemento amianto deteriorato, fermo restando gli adempimenti di legge in materia...."*

## **Controdeduzione al punto - 2.48**

- Il punto 2.48 è accolto parzialmente in quanto si ritiene corretto riferire il raggiungimento dell'obiettivo in parola agli interventi sugli edifici. I titoli abilitativi edilizi possono infatti riguardare anche interventi di non sostanziale rilevanza per i fini in oggetto, quali le SCIA per gli interventi sulle recinzioni o per impianti tecnologici di lieve entità: in questo caso i costi di riqualificazione degli immobili esistenti sarebbero non proporzionati all'oggetto dell'intervento.

Non si ritiene invece accoglibile la proposta di limitare la valutazione delle situazioni da riqualificare al solo fabbricato oggetto di intervento, in quanto il fine normativo è chiaramente quello di rimuovere situazioni di pericolo ambientale (soprattutto eternit) che possono coesistere sullo stesso lotto. L'accoglimento parziale del punto 2.48 dell'osservazione comporta la seguente modifica dell'art. 26.4.c "Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità – Riqualificazione immobili esistenti" della Tav. P.2. "Norme di attuazione".

Si coglie infine l'occasione per evidenziare la modifica normativa dell'art. 26.4.c al punto "Prestazione" operata nell'ambito del parere di controdeduzione all'osservazione n. 129 dell'Ordine degli Ingegneri (rif. Prot. 45691 del 30.09.2014), punto 49, alla quale si rimanda, che ha inteso precisare che la valutazione delle presenze edilizie è da riferirsi all'"unità di intervento", limitatamente all'area di proprietà.

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

[...]

**4. Prestazione identità**

[...]

**c. Riqualificazione immobili esistenti**

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

[...]

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

[...]

**4. Prestazione identità**

[...]

**c. Riqualificazione immobili esistenti**

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

[...]

### **Sintesi del punto - 2.49**

- L'osservante chiede che non si preveda l'applicazione dell'art. 26.4.d "Prestazioni minime del centro urbano – Prestazioni identità – Il progetto del paesaggio" in caso di cambi di destinazioni d'uso con aumento del carico urbanistico.

#### **Argomenti:**

Tav. P.2 - Art. 26.4.d "Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità – Il progetto del paesaggio"

#### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 26.4.d : Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione identità – Il progetto del paesaggio

Obiettivo dell'osservazione : Ridurre le prestazioni obbligatorie, rapportandole all'intervento proposto, nell'ottica della sostenibilità economica dell'intervento.

Proposta di modifica del testo : "*....Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici ~~cambi di destinazioni d'uso con aumento di carico urbanistico~~ e ristrutturazione di interi edifici*

### **Controdeduzione al punto - 2.49**

- Il punto 2.49 non è accolto in quanto si ritiene che anche i mutamenti di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico siano significativi in relazione ad azioni di compensazione ambientale, specie quelle rivolte al verde e degli spazi aperti. L'aumento di carico urbanistico deriva infatti da una maggiore esigenza di spazi per usi pubblici per i quali occorre intervenire nello spazio esterno con un corretto equilibrio tra parti costruite e aree verdi.

## **Sintesi del punto - 2.50**

- L'osservante chiede che all'art. 27.1.b "Prestazioni minime nel territorio rurale - Definizione" lo studio del sistema idraulico non riguardi i dissesti e gli allagamenti e che sia eliminato il divieto perentorio di tombinamento della rete scolante, lasciando una come indicazione generale.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 27.1.b "Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel territorio rurale – Definizione"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 27.1.b : Prestazioni minime nel territorio rurale

Obiettivo dell'osservazione : Ridurre le prestazioni obbligatorie, rapportandole all'intervento proposto, nell'ottica della sostenibilità economica dell'intervento.

Proposta di modifica del testo : "...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, Di norma è vietato il tombinamento della rete scolante e gli eventuali attraversamenti non devono limitarne la sezione idraulica di deflusso...~~".

## **Controdeduzione al punto - 2.50**

- Il punto 2.50 non è accolto, in quanto non si ritiene che vi siano motivazioni per eliminare le parole "~~dissesti o allagamenti~~", visto la loro natura di specificazione del testo che non attiene alla sostenibilità economica dell'intervento.

La descrizione dell'azione conseguente all'obiettivo: "~~A tal fine deve essere realizzata o mantenuta in piena efficienza da parte dei frontisti la rete di regimazione delle acque~~", è stata inserita per richiamare ciò che comunque deve essere fatto ordinariamente all'interno dei lotti di proprietà, ai fini della sicurezza idraulica.

Il divieto di tombinare i fossi (con le eccezioni che possono derivare da prevalenti ragioni di interesse pubblico) è d'obbligo per direttiva dell'Amministrazione e si ritiene che -insieme alla periodica manutenzione della rete scolante- sia una importante azione di prevenzione degli allagamenti.

## **Sintesi del punto - 2.51**

- L'osservante chiede che all'art. 27.1. "Prestazioni minime nel territorio rurale - Definizione" sia completamente eliminata la lettera e.: *"Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo devono prevedere la riqualificazione degli annessi (quali pergolati e casette) potendo ricorrere ad una copertura vegetale"*.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 27.1.e "Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel territorio rurale – Definizione"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 27.1.e : Prestazioni minime nel territorio rurale

Obiettivo dell'osservazione : Ridurre le prestazioni obbligatorie, rapportandole all'intervento proposto, nell'ottica della sostenibilità economica dell'intervento.

Eliminare l'intero periodo : *"...~~Gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo devono prevedere la riqualificazione degli annessi (quali pergolati e casette) potendo ricorrere ad una copertura vegetale. ..."~~*

## **Controdeduzione al punto - 2.51**

- Il punto 2.51 non è accolto, in quanto l'osservazione chiede di eliminare integralmente il punto della norma che introduce, tra le prestazioni in territorio rurale, la riqualificazione degli annessi (casette e pergolati) in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia. Gli interventi di riqualificazione -qualora necessari- possono anche limitarsi alla semplice copertura vegetale degli annessi (rampicanti), come esplicitamente scritto nella norma: si ritiene pertanto che, a fronte di interventi di ristrutturazione degli edifici (da intendersi ai sensi di legge come interventi di rilevante portata, con opere sistematiche su tutto il fabbricato) lo sforzo economico richiesto sia convenientemente proporzionato. Occorre considerare che, a seguito del rilevante numero di ristrutturazioni effettuate sui nuclei in campagna negli anni scorsi, le aree di pertinenza sono state generalmente invase dai manufatti da giardino in legno, che ora cominciano a denunciare l'ordinario stato di degrado con un riconoscibile impatto negativo nel contesto e che pertanto richiedono periodicamente interventi di manutenzione.



## **Sintesi del punto - 2.52**

- L'osservante chiede che con riferimento agli art. 29 [*Incentivi*] art 30 [*Compensazioni*] delle NdA siano sviluppate tematiche diverse dagli incentivi volumetrici, anche legati ad esenzioni fiscali quali Imu, Tasi, Tari ecc...

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Artt. 28-29-30 "Incentivi e compensazioni - Disciplina generale - Incentivi – Compensazioni"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Titolo VII (artt. 28-29-30): Incentivi e compensazioni

Obiettivo dell'osservazione : Rivedere i parametri di incentivo e compensazione al fine di rendere gli incentivi maggiormente attraenti.

Tematiche da sviluppare e recepire con modifiche del testo : prevedere incentivi anche differenti da quelli volumetrici e di superficie, quali, ad esempio, incentivi economici, anche legati a esenzioni fiscali (Imu, Tasi, Tari, tassa occupazione suolo pubblico, incentivi economici comunali per la riqualificazione energetica e il miglioramento sismico degli edifici, con particolare riferimento agli edifici in centro storico, ecc....).

## **Controdeduzione al punto - 2.52**

- Il punto 2.52 non è accolto, in quanto si pone come obiettivo quello di allargare il raggio delle azioni incentivanti, coinvolgendo settori collaterali all'urbanistica quali la fiscalità locale e in generale l'incentivazione economica. Il tema non è nuovo ed è stato affrontato nelle analisi sottese al RUE attraverso l'ipotesi di piani strategici che possano far convergere le competenze dei vari settori coinvolti della Pubblica amministrazione e tenere conto di tutti gli aspetti evolutivi delle leggi di settore. Si rinvia per l'esaustiva trattazione dell'argomento al Capitolo 3.3 "*Oltre la pianificazione: i piani strategici*" della relazione generale, di cui si riporta un estratto significativo:

*"[...] si vuole mettere in evidenza come sia necessario nella fase di gestione del RUE attivare semplici Piani Strategici (quali piani tematici a livello di documento per la promozione delle idee) in grado di finalizzare meglio in modo coordinato le azioni della Amministrazione. Non si vuole certamente introdurre un ulteriore livello di pianificazione, fra l'altro non previsto da legge, bensì esplorare i problemi emergenti nell'ambito urbano o territoriale affrontandoli in modo circolare e non solo frontale. E' evidente che la cornice legislativa discende dalla Pianificazione Strutturale e dal Regolamento Urbanistico che per loro natura però non possono mettere operativamente in campo aspetti derivanti da altre discipline che vanno perseguite con altre procedure di approvazione e di compatibilità con il bilancio comunale, come nel caso di interventi sulla fiscalità locale. [...]"*

## **Sintesi del punto - 2.53**

- L'osservante chiede di chiarire che si intendano esistenti, ai sensi dell'art. 32.1 delle NdA, tutti gli edifici legittimamente edificati nella loro consistenza volumetrica, anche se solamente allo stato grezzo.

### **Argomenti:**

**Tav. P.2 - Art. 32 "Attuazione e procedure - Norme finali e transitorie - Esistenza delle costruzioni"**

### **Stralcio dell'osservazione:**

Art. 32.1 : Esistenza delle costruzioni

Obiettivo dell'osservazione : Chiarire che, ai fini delle norme del Rue, si intendono esistenti tutti gli edifici legittimamente edificati nella loro consistenza volumetrica, anche se solamente allo stato grezzo, entro la data di adozione del Rue, al fine di consentire agli edifici che costituiscono il patrimonio edilizio effettivamente visibile, di poter accedere alle possibilità edificatorie che il Rue riserva, in vari ambiti, agli edifici esistenti.

Proposta di modifica del testo : *"....L'esistenza delle costruzioni e delle attività alle date previste nelle presenti norme deve risultare da atti comunali o, in subordine, da atti catastali, o in loro mancanza, da atti facenti prova sino a querela di falso; si considerano esistenti tanto le costruzioni oggetto di titolo abilitativo edilizio **realizzate nella loro consistenza volumetrica ed ultimate** entro tale data (**l'ultimazione la realizzazione** deve risultare dai medesimi atti sopra citati) quanto le costruzioni oggetto di domanda di sanatoria presentate entro tale data sempreché poi il titolo sia conseguito. ~~In difetto della documentazione o dei titoli di cui sopra le costruzioni si considerano, agli effetti del presente articolo, come non esistenti.~~...."*

## **Controdeduzione al punto - 2.53**

- Il punto 2.53 è accolto parzialmente, in quanto occorre considerare che la norma adottata non esclude a priori che possano rivelarsi ultimati anche i fabbricati allo stato grezzo, a condizione che sia stata dichiarata la fine lavori a seguito di variante -doverosa e necessaria- per documentare, alla data di scadenza del titolo, lo stato di avanzamento delle opere. In altre parole, se il titolare del permesso ha presentato quanto richiesto per legge nel caso di scadenza del titolo allo stato grezzo, si verificherà comunque la condizione di esistenza del volume realizzato. La norma transitoria infatti non introduce una nuova definizione di "ultimazione" dei lavori che può ben configurarsi anche in uno stato grezzo dell'edificio, ma richiede semplicemente la regolarità delle pratiche edilizie presentate. Nel senso sopra evidenziato, il punto 2.53 dell'osservazione può dirsi parzialmente accolto.

### **Sintesi dei punti – 3 e 4**

- L'osservante chiede che il RUE sia digitalizzato e venga messo a disposizione con consultazione on-line come attualmente avviene per la gestione cartografica del PRG, chiede inoltre che venga istituito un sistema di monitoraggio del RUE anche al fine di recepire tempestivamente varianti normative allo strumento.

#### **Stralcio dell'osservazione:**

3) venga implementata la versione online del R.U.E. reintroducendo la ricerca per indirizzo e per dati catastali, analogamente a quanto oggi avviene per il P.R.G.

4) venga istituito un programma di monitoraggio continuo del Rue, al fine di recepire con tempestive varianti normative le richieste e le sollecitazioni che perverranno da tecnici e imprese, che durante la prima fase di applicazione si troveranno ad operare con le nuove norme del Rue.

### **Controdeduzione ai punti – 3 e 4**

- I punti 3 e 4 sono non pertinenti, in quanto i temi posti nell'osservazione sono assunti quale richiesta di ordine generale inerente la gestione del RUE una volta approvato, ma non sono riconducibili ad osservazioni pertinenti alla presente fase di controdeduzioni. Il monitoraggio è in ogni caso previsto per legge, come indicato nella Valsat.



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**97**

Prot. gen. n. 0045336

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:** Vito Antonio Fiore

**Residente a:** Faenza, via Firenze n. 433

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Firenze n. 433

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 13.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario del fabbricato sito in Faenza, via Firenze n. 433 e catastalmente censito al Fg. 189, Mapp.le 122, 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 l'immobile ha subito una completa ristrutturazione, anche strutturale, negli anni '85-'86 e che la non sussistenza del valore storico-architettonico era già stata oggetto di accoglimento dell'osservazione n.319 all'atto dell'approvazione del PRG '96, chiede che venga eliminata la campitura che individua l'edificio come "Edificio di valore storico-architettonico di tipo monumentale".

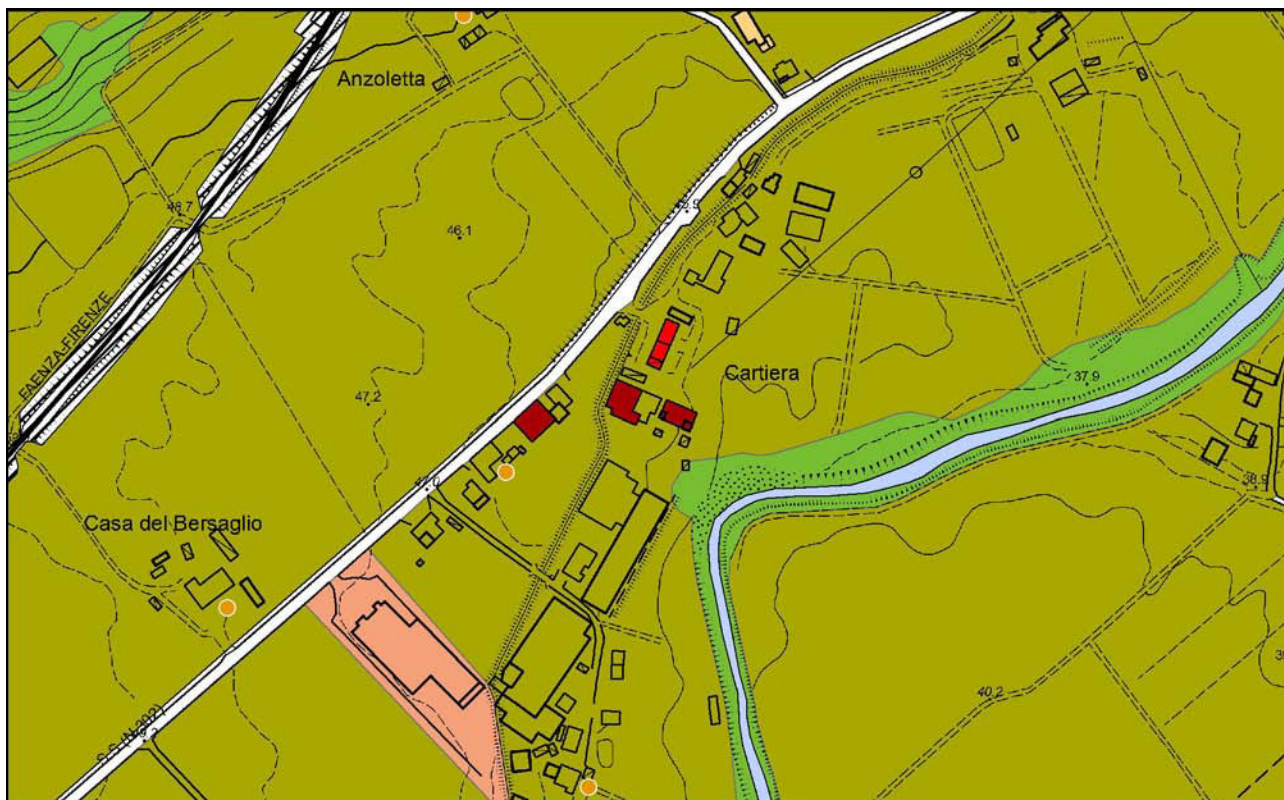
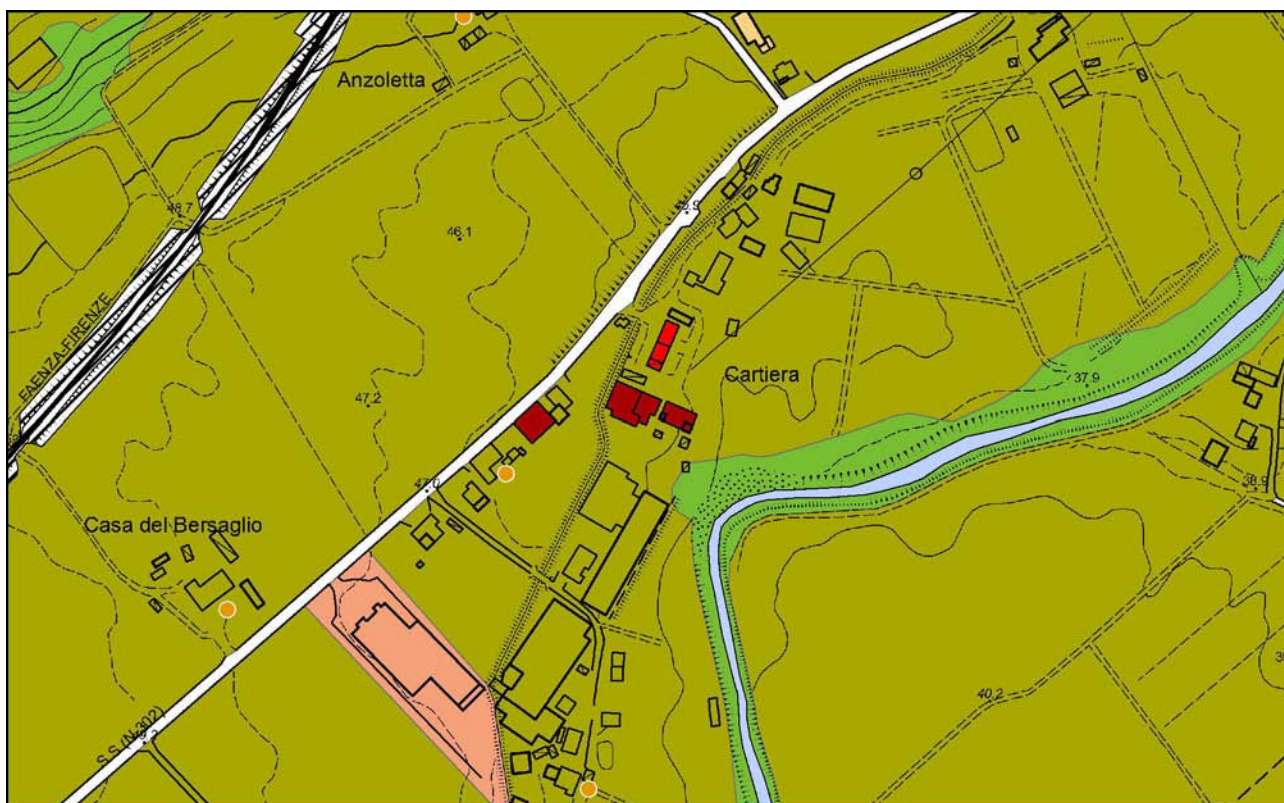
L'osservazione è corredata di PdC n.548 del 19/12/1984, variante al PdC n.68 del 19/02/1986 e Autorizzazione sismica n.6648 del 04/12/1984.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta; esaminata la documentazione allegata all'istanza che attesta l'intervento edilizio di ristrutturazione effettuato negli anni '85-'86 e considerato, in particolare, che la scheda di censimento degli edifici di valore monumentale del PSC 2010 n. 543/Bis e 543/Ter del Rilevatore n.2 esclude l'edificio in oggetto dal complesso denominato "Mulino Cartiera" ad esso adiacente, si corregge l'errore materiale eliminando sull'edificio di proprietà dell'osservante la campitura di "Edificio di valore storico-architettonico di tipo monumentale" di cui all'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*].

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 13.3 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**All. 1**).









RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**98**

Prot. gen. n. 0045340

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Eugenio Sangiorgi

**Residente a:** Faenza, via San Mamante n. 2

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

**Area oggetto di osservazione:**

via San Mamante

**Riferimento RUE**

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

Tav. P.3 "Progetto" - Tavola 13.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dell'area sita in Faenza, via San Mamante, censita catastalmente al Fg. 223, Mapp.le 123, e disciplinata dal RUE adottato nell'elaborato Tav. P.1 "Schede progetto" con la scheda progetto R.46 "Area di via San Mamante - via Santa Lucia" propone le seguenti modifiche alla scheda progetto:
  - 1) nella parte relativa alle "modalità attuative", la scheda precisa che gli interventi di nuova costruzione sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale, si chiede di modificare tale condizione "affinché l'attività possa essere svolta anche da un non imprenditore agricolo, bensì da un'Associazione Sportiva regolarmente accreditata presso la FISE ed il CONI";
  - 2) nella parte relativa al "carico urbanistico ammesso" la scheda propone di concedere una Sul massima ammessa pari a 450 mq, si chiede "un aumento fino a 900 mq di tale capacità";
  - 3) si chiede di "integrare tra le funzioni ammissibili anche quella abitativa, legata alle necessità ricettive del centro sportivo";
  - 4) al fine di garantire lo svolgimento delle attività sportive anche nel periodo invernale si chiede "la possibilità di coprire l'area di allenamento (...) con una tensostruttura a copertura leggera al fine di garantire lo svolgimento di tutte le attività anche nel periodo invernale";
  - 5) nella parte relativa agli "aspetti integrativi al sistema prestazionale" la scheda propone una altezza massima degli edifici pari a 5 m; poiché il progetto prevede l'insediamento anche di funzioni ricettive legate allo svolgimento dell'attività sportiva, si chiede "la deroga della norma relativa agli allevamenti (...) aumentando l'altezza massima ammessa a 7,5 m".

## Controdeduzione

- L'osservazione è parzialmente accolta in virtù delle seguenti proposte di controdeduzione:
  - 1) riguardo al presente punto l'osservazione può considerarsi accolta nei seguenti termini: si evidenzia che già il PRG '96 disciplinava l'area oggetto dell'istanza come "Zona agricola normale" di cui all'art. 14 di tale Piano e che anche la Scheda progetto di RUE adottato (R.46 "Area di via San Mamante - via Santa Lucia") stabilisce che, qualora tale Scheda progetto non si attui, la disciplina dell'area è quella di cui all'art. 13 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura] delle NdA del RUE, si ritiene pertanto opportuno mantenere coerenza al principio di ordine generale che regola le nuove costruzioni in zona agricola precisando che il titolo di imprenditore agricolo a titolo professionale deve essere posseduto dal proprietario dell'unità podereale richiedente il titolo edilizio, ma evidenziando al tempo stesso che è comunque consentito lo svolgimento dell'attività da parte di un committente utilizzatore diverso dalla proprietà, non necessariamente agricoltore a titolo professionale, che può inoltre figurare fra i firmatari del titolo abilitativo.  
Nell'avanzare la presente proposta di controdeduzione è necessario inoltre evidenziare che la Scheda progetto

adottata (R.46 "Area di via San Mamante - via Santa Lucia") riporta negli "Aspetti puntuali di scheda" un erroneo richiamo all'art. 13 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura*] quando invece l'area oggetto di intervento deve fare riferimento, in conformità al PSC, all'art. 15 [*Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico*] delle NdA del RUE; si propone pertanto di correggere la scheda adottata nei termini riportati in allegato (**AII. 1**);

2) riguardo al presente punto l'osservazione è parzialmente accolta; poiché la scheda progetto è finalizzata all'insediamento di una attività sportiva di interesse generale, si ritiene opportuno concedere maggiori potenzialità rispetto a quelle preventivate nella scheda adottata (a cui corrispondono prestazioni di interesse generale indicate negli "Aspetti puntuali di scheda"), condizionando però tali ulteriori maggiori potenzialità (altri 250 mq di Sul) ad essere reperite con le modalità di cui all'art. 30 [*Compensazioni*] delle NdA, che prevedono una ulteriore gamma di azioni anch'esse finalizzate ad obiettivi di interesse collettivo. Vista la particolarità dell'insediamento previsto nella scheda, che presuppone per propria natura la realizzazione di porticati e tettoie funzionali all'attività, si ritiene inoltre opportuno permettere di incrementare ulteriormente le potenzialità legate alla realizzazione di tali strutture per una quota aggiuntiva pari al 30% della superficie coperta (Sq) realizzata, sempre a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [*Compensazioni*]. Per coerenza con l'apparato normativo del RUE e con la modalità di calcolo dell'incentivo aggiuntivo legato alla realizzazione di porticati e tettoie, si ritiene opportuno in questa sede correggere la scheda adottata anche nella parte relativa alla "Capacità insediativa", sostituendo il riferimento "*pari al 30% della Sul realizzata*" con "*pari al 30% della Sq realizzata*"; si propone pertanto di correggere la scheda adottata nei termini riportati in allegato (**AII. 1**);

3) riguardo al presente punto l'osservazione è parzialmente accolta; l'istanza, nei termini in cui è stata avanzata, non è compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della L.R. 20/2000, in quanto l'area in cui si chiede di integrare le funzioni ammissibili con funzioni abitative connesse alle necessità ricettive del centro sportivo ricade nel territorio rurale regolato dal Titolo IV delle NdA del RUE che, in via generale, si conforma al capo A-IV della L.R. 20/2000 in cui si evidenzia l'opportunità di riservare la realizzazione di nuove costruzioni -finalizzate alla residenza- esclusivamente per esigenze legate all'attività agricola.

Nonostante questo, premesso che ai sensi della normativa sovraordinata le funzioni abitative finalizzate alla ricettività, nel territorio rurale, sono consentite esclusivamente in strutture esistenti (agriturismi), al fine di rendere maggiormente esaustiva la Scheda progetto adottata (R.46 "Area di via San Mamante - via Santa Lucia"), si coglie l'occasione, in questa sede, per integrare la parte relativa alle funzioni ammesse, inserendo la possibilità di insediare funzioni residenziali, fino ad un massimo di 130 mq di Sul, connesse alla prevista attività di ricovero cavalli con finalità sportive di interesse generale; si propone pertanto di correggere la scheda adottata nei termini riportati in allegato (**AII. 1**);

4) riguardo al presente punto l'osservazione è accolta parzialmente; la richiesta di coprire l'area di allevamento con una tensostruttura leggera che si estende su una superficie di circa 1.500 mq è l'occasione per puntualizzare nel dettaglio circa il metodo progettuale da adottare e la qualità generale da perseguire in questa zona del Comune fra le più interessanti sotto l'aspetto paesaggistico; la via San Mamante e questa area in particolare, infatti, rappresentano la porta di ingresso al noto comprensorio della Torre di Oriolo che, senza dubbio, rappresenta un'eccellenza del territorio sotto molteplici punti di vista.

L'attuazione della scheda (finalizzata esclusivamente all'attività di ricovero cavalli con finalità sportive di interesse generale) comporta un'interferenza visiva (da minimizzare) con il fronte stradale di circa 200 metri lungo la via San Mamante, contraddistinto da un viale di pini, la cui percezione non deve essere significativamente accentuata con l'uso di materiali estranei al contesto paesaggistico o con soluzioni compositive ad effetto lottizzatorio.

Pur non negando la possibilità di coprire con strutture leggere l'area di allenamento dei cavalli, si indica fin d'ora la necessità di usare materiali congrui con il contesto, quale ad esempio il legno, evitando materiali plastici o estranei al contesto rurale, come tra l'altro suggerito in via generale nel parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Ravenna.

Lo stesso tipo di attenzione, formale e materica, comprensivo di un attento uso delle mitigazioni a verde finalizzate ad attutire l'impatto delle nuove volumetrie, dovrà essere esteso all'intero progetto, proprio tenendo conto della particolare ubicazione dell'area.

L'architettura degli edifici dovrà quindi richiamare visivamente, attraverso la distribuzione del verde di mitigazione e l'uso di materiali tradizionali leggeri -quali ad esempio il legno- e di adeguate articolazioni spaziali, un effetto di totale assonanza con lo spazio rurale a valenza paesaggistica, al fine di non alterare la percezione del percorso di avvicinamento all'ambito della Torre di Oriolo.

La scheda progetto verrà quindi integrata inserendo nella parte relativa alla "Capacità insediativa" la possibilità di "coprire con idonee strutture leggere in legno, escludendo materiali plastici, i campi di allenamento connessi alle attività sportive di interesse generale, su una superficie massima di 1.500 mq" e integrando la parte relativa alla "Prestazione identità" con specifiche riguardanti l'utilizzo di materiali e forma consone al territorio rurale; si propone pertanto di correggere la scheda adottata nei termini riportati in allegato (**AII. 1**);

- 5) riguardo al presente punto l'osservazione è parzialmente accolta, pur confermando che in via generale l'altezza massima consentita per l'attività di ricovero cavalli con finalità sportive di interesse generale deve allinearsi alle altezze previste nella norma base degli allevamenti (5 m), si ritiene comunque opportuno consentire altezze superiori (fino ad un massimo di 7,50 m) a fronte di motivate esigenze legate all'attività stessa, da valutarsi in sede di progetto; si propone pertanto di correggere la scheda adottata nei termini riportati in allegato (**AII. 1**).

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta le modifiche sopra descritte alla Scheda progetto in ambito rurale denominata R.46 "Area di via San Mamante - via Santa Lucia" di cui all'elaborato Tav. P.1 "Schede progetto" del RUE, così come riportato in allegato (**AII. 1**).

<b>Scheda progetto R.46 "Area di via San Mamante - via Santa Lucia"</b>	1/3
---	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via San Mamante <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.4</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 20.000 mq (l'estensione dell'area ed il relativo perimetro di scheda potrà subire variazioni di modesta entità in relazione alle esigenze dell'attività insediabile)
<b>Riferimento disciplina Nda</b>	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a schede progetto], (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(*) Progetto Unitario convenzionato 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	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) La trasformazione dell'area è finalizzata all'insediamento di un ricovero cavalli con finalità sportive di interesse generale; qualora la scheda non si attui è possibile intervenire sull'area ai sensi delle disposizioni riportate negli aspetti puntuali della presente scheda.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda, è pari a 450 mq. (*) La Sul massima ammessa può essere incrementata della Sul necessaria a realizzare porticati e tettoie per una quota pari al 30% della Sul realizzata.

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

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

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

<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente sulla via San Mamante. (*) Ad integrazione delle prestazioni riguardanti i parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d, l'intervento di trasformazione è subordinato, fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, alla realizzazione di una idonea dotazione di posti auto, da quantificarsi in sede progettuale e da realizzarsi all'interno della scheda. Il ricorso alle "alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5 in riferimento al punto 2d [Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico)] non è ammesso.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<b>Riduzione dell'impatto edilizio</b> (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 70% della superficie dell'intera scheda. <b>Verde</b> (*) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, 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. <b>Stoccaggio letame</b> (*) L'ubicazione della platea di stoccaggio del letame non deve comportare condizionamenti indiretti alle costruzioni esistenti.

**Scheda progetto R.46 "Area di via San Mamante - via Santa Lucia"**

2/3

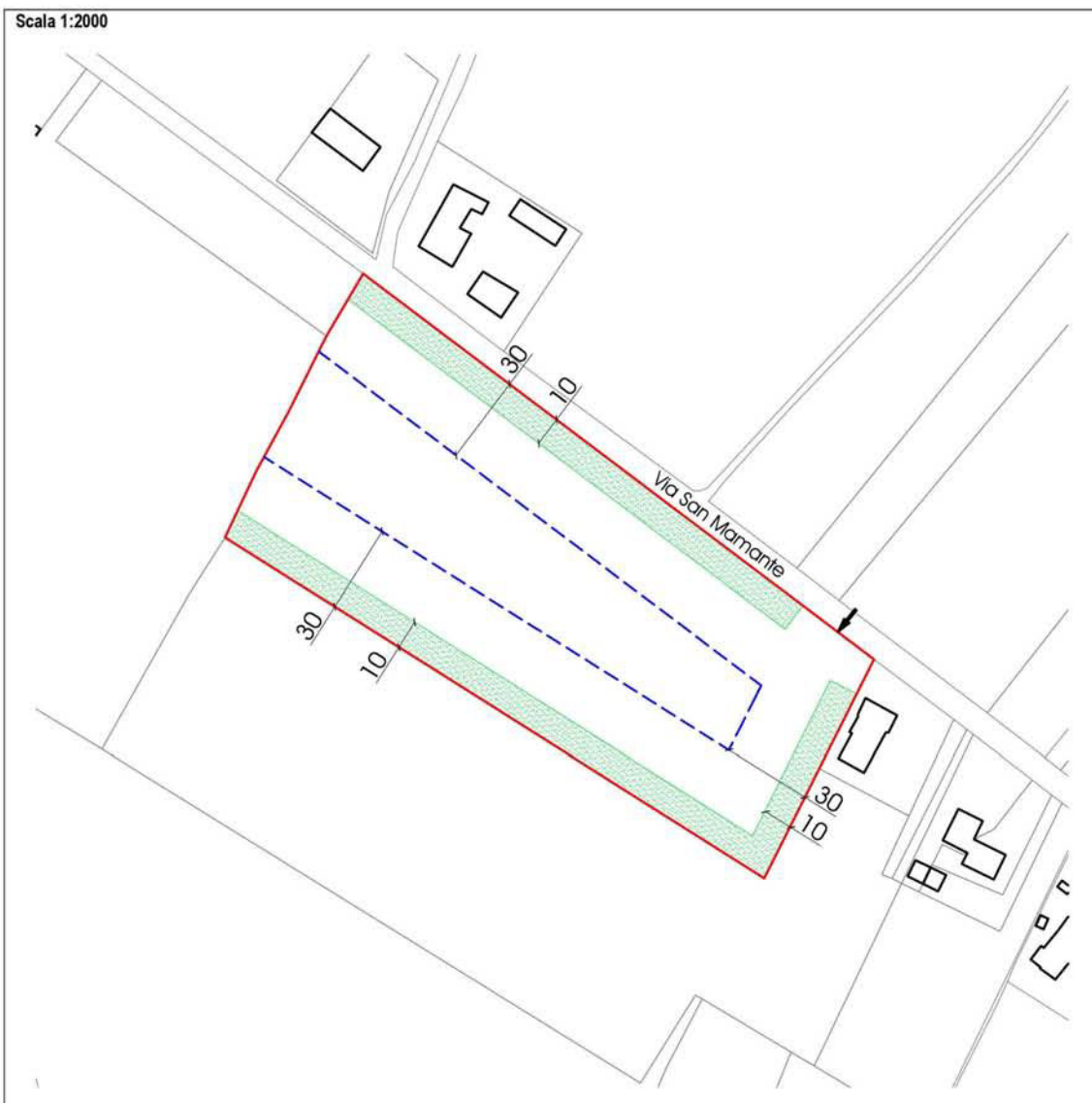
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 5 m.
-----------------------------	---

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**





	(*) L'attuazione della presente scheda è subordinata alla stipula della convenzione relativa al Progetto Unitario che espliciti le condizioni di "interesse generale" dell'insediamento sportivo prevedendo, ad esempio, un utilizzo gratuito della struttura e dei relativi servizi/utenze a favore dell'Amministrazione Comunale per almeno 8 ore a settimana per almeno 10 anni. (*) Fino all'approvazione del RUE sull'area della scheda è ammessa l'applicazione della normativa di zona indicata nel PRG vigente; successivamente all'approvazione del RUE, qualora la presente scheda non venga attuata, l'area è disciplinata ai sensi dell'art. <del>13 (Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura)</del> dello stesso RUE.
--	---

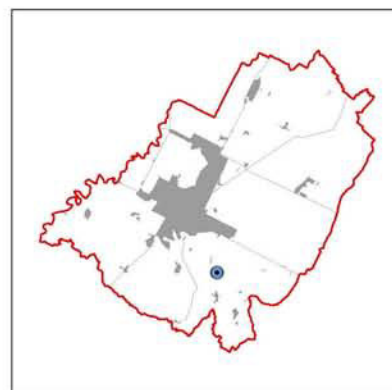


Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Limite di edificabilità
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Accesso carrabile da via San Mamante



Scheda progetto R.46 "Area di via San Mamante - via Santa Lucia"		1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via San Mamante	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.4
Estensione dell'area	circa 20.000 mq (l'estensione dell'area ed il relativo perimetro di scheda potrà subire variazioni di modesta entità in relazione alle esigenze dell'attività insediabile)	
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a schede progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(*) Progetto Unitario convenzionato 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	(*) La trasformazione dell'area è finalizzata all'insediamento di un ricovero cavalli con finalità sportive di interesse generale; qualora la scheda non si attui è possibile intervenire sull'area ai sensi delle disposizioni riportate negli aspetti puntuali della presente scheda. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività di ricovero cavalli con finalità sportive di interesse generale e in un'unica unità abitativa nella misura massima di 130 mq di Sul.	
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 450 mq. (*) La Sul massima ammessa può essere incrementata della Sul necessaria a realizzare porticati e tettoie per una quota pari al 30% della Sq realizzata. (-) E' possibile coprire con idonee strutture leggere in legno, escludendo l'utilizzo di materiali plastici, i campi di allenamento connessi alle attività sportive di interesse generale, su una superficie massima di 1.500 mq.	
INCENTIVI E COMPENSAZIONI		
	(-) La Sul massima ammessa può essere aumentata di ulteriori 250 mq a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni]. (-) La Sul massima ammessa aggiuntiva può essere incrementata della Sul necessaria a realizzare porticati e tettoie per una quota pari al 30% della Sq ulteriormente realizzata, a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente sulla via San Mamante. (*) Ad integrazione delle prestazioni riguardanti i parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d, l'intervento di trasformazione è subordinato, fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, alla realizzazione di una idonea dotazione di posti auto, da quantificarsi in sede progettuale e da realizzarsi all'interno della scheda. Il ricorso alle "alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5 in riferimento al punto 2d [Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico)] non è ammesso.	
Prestazione sostenibilità	<b>Riduzione dell'impatto edilizio</b> (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 70% della superficie dell'intera scheda. <b>Verde</b> (*) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano -	

**Scheda progetto R.46 “Area di via San Mamante - via Santa Lucia”**

2/3

	<p><i>Prestazione sostenibilità</i>] lettera b, dovrà essere realizzata una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione, di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.</p> <p>Entro tale fascia, non è consentito localizzare parcheggi, depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità.</p> <p><b>Stoccaggio letame</b></p> <p>(*) L'ubicazione della platea di stoccaggio del letame non deve comportare condizionamenti indiretti alle costruzioni esistenti.</p>
<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici</b></p> <p>(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 5 m, con la possibilità di elevare tale altezza massima fino a 7,50 m a fronte di motivate esigenze legate all'attività di ricovero cavalli con finalità sportive di interesse generale, da valutarsi in sede di progetto.</p> <p>(*) Al fine di non alterare la percezione del percorso di avvicinamento all'ambito di Oriolo, l'architettura degli edifici dovrà richiamare visivamente, attraverso la distribuzione del verde di mitigazione e l'uso di materiali tradizionali leggeri -quali ad esempio il legno- e di adeguate articolazioni spaziali, un effetto di totale assonanza con lo spazio rurale a valenza paesaggistica.</p>

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

	<p>(*) L'attuazione della presente scheda è subordinata alla stipula della convenzione relativa al Progetto Unitario che espliciti le condizioni di "interesse generale" dell'insediamento sportivo prevedendo, ad esempio, un utilizzo gratuito della struttura e dei relativi servizi/utenze a favore dell'Amministrazione Comunale per almeno 8 ore a settimana per almeno 10 anni.</p> <p>(*) Fino all'approvazione del RUE sull'area della scheda è ammessa l'applicazione della normativa di zona indicata nel PRG vigente; successivamente all'approvazione del RUE, qualora la presente scheda non venga attuata, l'area è disciplinata ai sensi dell'art. 15 [Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico] dello stesso RUE.</p>
--	--



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**99**

Prot. gen. n. 0045342

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 Bulzaga

**Residente a:** Faenza, via Firenze n. 475/a

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Firenze n. 479

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dell'area sita in Faenza, via Firenze n. 479, censita catastalmente al Fg. 205, Mapp.li 180 e 122, e classificata dal RUE adottato come "Aree produttive agricole consolidate – Vivaia" di cui all'art. 17.3 chiede "che sia prevista la possibilità di ampliare l'attuale attività vivaistica sull'area di proprietà" in riferimento:
  - 1) ai parametri edilizi e alle superfici da destinare al commercio nella misura di 400 mq;
  - 2) individuando in tutto o in parte l'area distinta al Fg. 205, Mapp.le 122 tra le "Aree produttive agricole consolidate" o, in alternativa, individuando un parametro in ampliamento con riferimento alle attività già insediate, per adeguamenti e riorganizzazioni funzionali.L'osservante chiede inoltre la possibilità di prevedere un'area da destinarsi a parcheggio da localizzarsi nell'area distinta al Fg. 205, Mapp.le 122 classificata dal RUE entro gli "Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico".

## Controdeduzione

- Per quanto al punto 1) l'osservazione non è accolta in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE, con i piani sovraordinati, nonché con la normativa regionale in materia di commercio in sede fissa ed in particolare con le "Condizioni e criteri cui i Comuni e le Province devono attenersi per l'individuazione, attraverso gli strumenti urbanistici, delle aree idonee per la localizzazione di strutture di vendita" di cui alla DCR 1253/1999 e s.m.e.i; la richiesta di ampliare la Superficie di Vendita finalizzata all'attività oltre i 250 mq, infatti configurerebbe l'attività vivaistica entro le medio-piccole strutture del settore non alimentare (da 250 a 1500 mq) non ammesse in territorio rurale dalla disciplina urbanistica comunale. Nel rispetto degli "Indirizzi per l'insediamento delle medie strutture di vendita" di cui all'art. 4.2 della DCR 1253/1999 e delle "Disposizioni in materia di insediamenti commerciali" del PTCP della Provincia di Ravenna, l'esclusione del territorio rurale dalla possibilità di insediamento di nuove medie strutture commerciali operata dal RUE di Faenza è finalizzata al contenimento del consumo di suolo agricolo e ad evitare aggravii di traffico automobilistico inidoneo ad una rete viaria prevalentemente di collegamento appartenente alla rete di base di interesse regionale.
- Per quanto al punto 2) l'istanza di ampliare l'"Area produttiva agricola consolidata" sul fronte della SP 302 "Brisighellese", comprendendovi il Mapp.le 122, non è accoglibile in quanto è obiettivo della pianificazione urbanistica faentina non aumentare i fronti edificati lungo il sistema della via Brisighellese al fine di conservare l'attuale configurazione di asse viario inserito in ambito agricolo di rilievo paesaggistico debolmente urbanizzato, nonché non incrementare, con attività ad accesso diretto, il carico urbanistico sulle infrastrutture appartenenti alla rete di base di interesse regionale.

I parametri in ampliamento con riferimento alle attività già insediate, per adeguamenti e riorganizzazioni funzionali, sono individuati all'art. 17.3 [Aree rurali a disciplina specifica – Aree produttive agricole consolidate], al punto "Vivaia".
- Per quanto alla richiesta di "prevedere un'area da destinarsi a parcheggio" non è in prima istanza accoglibile in quanto non pertiene al RUE l'individuazione di nuove "Aree aree per attrezzature e spazi collettivi" in territorio rurale.

Compete invece al RUE la determinazione nel territorio urbano e nel territorio rurale degli standard relativi agli interventi di trasformazione edilizia in rapporto alle diverse tipologie funzionali. Pertanto, al fine di garantire il mantenimento e il consolidamento della funzione in atto, si propone un'integrazione normativa dell'art. 27.1 [*Prestazioni minime nel territorio rurale – Definizione*], lettera c, che modifica l'elaborato P.2 [*Norme di attuazione*], nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'elaborato grafico allegato alla presente proposta di controdeduzione (**AII. 1**). Con le integrazioni apportate all'art. 27.1 delle NdA del RUE per le aree classificate a vivai sarà possibile realizzare parcheggi in accorpamento all'attività esistente, anche sull'area agricola di proprietà, con caratteristiche di massima permeabilità e integrazione nel verde.



Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

**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:

[...]

- 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.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

**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:

[...]

- 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. **Nelle aree destinate a vivai di cui all'art. 17.3 [Aree rurali a disciplina specifica – Aree produttive agricole consolidate] tali parcheggi possono essere realizzati in accorpamento all'attività esistente, anche sull'area agricola di proprietà, alle seguenti condizioni di integrazione ambientale:**

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

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

[...]



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**100**

Prot. gen. n. 0045343

del 29.09.2014

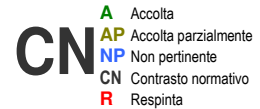
Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Giorgio Monti - Legale rappresentante della società "Essebi S.r.l."

**Residente a:** Faenza, via Naviglio n. 6



**Area oggetto di osservazione:**

via Camatta n.1

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda R.10

Tav. P.3 "Progetto" - Tavola 8.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della società "Essebi S.r.l." proprietaria delle aree site in via Camatta n. 1, distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 50 Mapp.li 34, 109, 110 e al catasto terreni al Fg 50 Mapp.le 113, chiede: "di individuare le potenzialità edificatorie attualmente previste nella Scheda progetto R10 "Area di via Camatta" (sia riferite a quelle esistenti che a quelle di progetto), sull'area adiacente di proprietà, distinta al catasto terreni al Fg. 50, Mapp.le 34.

L'area è disciplinata dal PRG '96 dalla Scheda normativa di attuazione n. 204 "Area di via Cà Matta".

## Controdeduzione

- L'osservazione è in contrasto normativo, in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della L.R. 20/2000. La Scheda progetto R.10 "Area di via Camatta" conferma le previsioni di cui alla variante al PRG n. 41, che aveva tenuto in conto in maniera organica delle esigenze di ampliamento dell'attività. L'area ove si chiede di trasferire la potenzialità edificatoria riconosciuta nella Scheda progetto R.10 "Area di via Camatta" è disciplinata quale "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola" di cui all'art. 13 delle NdA del RUE e pertanto ricade nel Territorio rurale regolato dal Titolo IV delle NdA del RUE. In via generale, gli obiettivi della pianificazione nel territorio rurale, inteso quale insieme dei suoli non urbanizzati, stabiliti nel capo A-IV della L.R. 20/2000, sanciscono che la nuova costruzione è riservata ad esigenze dell'attività agricola e deve essere preservato il consumo del suolo.



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.

# 101

Prot. gen. n. 0045353

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Raffaella Mazzanti - Legale rappresentante della Federimmobiliare S.p.A.

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

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Selva Fantina

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto" \_ Tavola 8.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della Federimmobiliare S.p.A. proprietaria delle aree site in via Selva Fantina, distinte al Catasto al Fg. 108 Mapp.li 134, 236, 242, 243, 240, 238, 239, 244, 256, chiede:
  - 1) "di estendere l'area destinata ad "Ambito residenziale misto consolidato – tessuti ordinari" (art. 7 del RUE adottato), che attualmente interessa le aree distinte catastalmente al Fg 108 Mapp.li 134, 236, 242, 243, 238, 239, 244, 256 anche alla particella 239 destinata dal RUE adottato ad "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura" (Art.13), tale richiesta è motivata dalla necessità di eseguire opere di urbanizzazione funzionali ad una distribuzione più razionale dei lotti";
  - 2) "in alternativa all'ipotesi 1), di estendere l'ambito ad una porzione della particella 239 di circa 1100 mq, affinché si possa permettere alla lottizzazione di avere uno sbocco sulla strada via Reda, istituendo una viabilità più razionale e sicura";
  - 3) "di poter intervenire con SIO per l'intera superficie del comparto della sistemazione urbanistica anche se maggiore di 4.000 mq; tale richiesta è motivata dalla necessità di evitare il POC rendendo l'attuazione più rapida e flessibile. In alternativa si chiede che venga istituita una nuova scheda progetto che individui viabilità e verde."

L'area è regolata dal vigente PRG '96 dall'art. 10 "Zone urbane consolidate produttive miste - Zone prevalentemente produttive".

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è in contrasto normativo, in quanto non compatibile con gli indirizzi generali del RUE e dei piani sovraordinati, nonché della L.R. 20/2000: l'inserimento dell'area di cui al Fg. 108, Mapp.le 239 tra le aree disciplinate dall'art. 7 "Ambito residenziale misto" coinvolge anche il perimetro del centro urbano, quale linea di demarcazione tra il Territorio urbano e il Territorio rurale. Il Territorio urbano e il Territorio rurale sono ambiti territoriali omogenei soggetti a diversa disciplina, "caratterizzati da differenti politiche di intervento e valorizzazione e da diversi assetti funzionali e urbanistici", tali delimitazioni sono state operate dal PSC e non possono essere variate in modo significativo nell'ambito del RUE, se non per rettifiche o riallineamenti. In via generale, gli obiettivi della pianificazione nel territorio rurale, inteso quale insieme dei suoli non urbanizzati, stabiliti nel capo A-IV della L.R. 20/2000, sanciscono che la nuova costruzione è riservata ad esigenze dell'attività agricola, mentre soggetti diversi possono soddisfare le proprie esigenze nel rispetto della disciplina relativa al recupero del patrimonio edilizio esistente.
- L'osservazione per quanto al punto 2) è chiarita come segue. Le opere di urbanizzazione, nonché le infrastrutture per la mobilità e le infrastrutture tecnologiche, a seguito di specifiche valutazioni, sono ritenute interventi ammissibili nell'ambito rurale, tale aspetto è stato chiarito dalla relazione del PSC all'art. 4.3.3 e risulta coerente con l'art. 10.3 del PTCP, che di seguito si riporta per estratto: "nel territorio rurale, nel rispetto di tutte le altre disposizioni del PTCP e nei limiti della coerenza e congruenza con gli obiettivi e le politiche illustrate nella relativa relazione, gli strumenti

*urbanistici comunali disciplinano le condizioni e i limiti per la realizzazione delle seguenti opere o l'insediamento delle seguenti attività: (...) opere di urbanizzazione, infrastrutture per la mobilità e infrastrutture tecnologiche ecc..."*

Si evidenzia inoltre la presenza di un accesso all'area mediante passo carrabile esistente sulla via Selva Fantina nella particella di cui al Fg. 108, Mapp.le 134 e di un accesso dalla strada extraurbana vicinale denominata "ex via delle Fornaci", in aggiunta agli accessi esistenti, il progetto architettonico potrà definire anche eventuali nuovi accessi sulla via Selva Fantina in conformità alle norme del codice della strada.

- L'osservazione per quanto al punto 3) è respinta, in quanto non vi sono le condizioni per inserire una nuova Scheda progetto in ambito 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.

# 102

Prot. gen. n. 0045353

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Andrea Tampieri - Legale rappresentante della Società Tampieri Financial Group

**Residente a:** Faenza, via della Valle n. 5b

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

**Area oggetto di osservazione:**

via San Cristoforo di Mezzeno

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto" \_ Tavola 7.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della Società Tampieri Financial Group S.p.A., al fine di permettere l'attuazione di interventi di sistemazione della rete scolante ed attenuazione del rischio idraulico sulla via San Cristoforo di Mezzeno che prevedono la collocazione dello scolo Fosso Vetro ai margini dello stabilimento Tampieri in area disciplinata dall'art. 20, comma 2, delle NdA di RUE – "Dotazioni ecologiche e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale", chiede *"che venga espressamente prevista la possibilità di eseguire opere idrauliche/reti scolanti nell'area disciplinata dall'art. 20.2 delle NdA del RUE"*.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta con modifica puntuale della Scheda progetto U.48 "Area Tampieri". La Scheda progetto U.48 sarà modificata nel senso richiamato dall'osservazione inserendo entro la "Sub area A", al punto "Dotazioni territoriali – Dotazioni ecologiche e ambientali", la possibilità di realizzare opere di riordino idraulico con accorgimenti specifici volti a preservare il carattere mitigante attribuito all'area.

In generale, le opere in oggetto, atte a garantire/migliorare la sicurezza idraulica del territorio, si intendono sempre ammesse all'interno delle "Dotazioni ecologiche e ambientali" di cui all'art. 20 purchè siano realizzate con soluzioni che assicurino la massima permeabilità del terreno e favoriscano il potenziamento delle valenze naturali e ambientali dell'opera nonché la costituzione, sia in territorio urbano che rurale, di reti ecologiche di connessione.

Si ritiene inoltre opportuno inserire entro la Scheda progetto U.48, per la "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" prospiciente la via Granarolo, la possibilità di realizzare parcheggi (pubblici o di uso pubblico) con le relative pertinenze purchè caratterizzati da un'elevata integrazione nel verde alberato volto a preservare il carattere mitigante attribuito all'area, inserendo tale possibilità entro la "Sub area A", al punto "Dotazioni territoriali – Dotazioni ecologiche e ambientali" della Scheda controdedotta. Si conferma comunque che è prioritaria la piantumazione di essenze arboree per mitigare l'impatto visivo dell'attività dalla rotatoria di accesso alla città.

La presente proposta di controdeduzione deve essere letta congiuntamente all'osservazione n. 104 (prot. n. 45359 del 29.09.2014) presentata da Andrea Tampieri relativa alla Scheda progetto U.48, che si intende parzialmente accolta. Pertanto la Scheda progetto U.48 "Area Tampieri" allegata all'osservazione n. 104 (**AII. 1**) tiene conto di entrambe le proposte di controdeduzione.





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.

# 103

Prot. gen. n. 0045358

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Andrea Tampieri - Legale rappresentante della Società Tampieri Financial Group

**Residente a:** Faenza, via della Valle n. 5b

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Ravegnana n. 186

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 7.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della Società Tampieri Financial Group S.p.A., proprietaria del terreno con soprastanti fabbricati censito al NCT del Comune di Faenza al Fg. 103, Mapp.le 98 e oggetto della Scheda progetto R.15 "Area di via Ravegnana - Finceramica", al fine di incrementare la competitività delle attività insediate, specializzate nella produzione di componenti bioceramici per il settore biomedico, aprendo ad un mercato internazionale che possa garantire stabilità e crescita, chiede di modificare la Scheda progetto nei seguenti termini:
  - 1) richiesta di modifica della capacità insediativa della Scheda progetto R.15 per la realizzazione di nuovi laboratori ed unità di servizio fino ad un massimo del 20% della Sul esistente;
  - 2) richiesta di modifica della "Prestazione sicurezza – Mobilità" al fine di diversificare gli accessi all'area ammettendo l'esecuzione di un passo carraio alternativo e di emergenza sulla strada posta sul lato est del lotto;
  - 3) richiesta di modifica della "Prestazione sostenibilità – Verde" per l'impossibilità di realizzare con alberature poste in filare la schermatura perimetrale richiesta dalla Scheda progetto R.15;
  - 4) richiesta di modifica della "Prestazione identità – Edifici" con l'eliminazione del criterio della bioedilizia previsto dalla Scheda progetto R.15 in caso di ristrutturazione integrale e di demolizione con ricostruzione poiché la costruzione di laboratori di ricerca e di produzione ad alta tecnologia deve rispondere a standard costruttivi, dotazioni e prestazioni americani (GMP – Good Manufacturing Practices), europei (ISO) ed italiani (Istituto superiore della sanità).

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta in quanto compatibile con gli indirizzi generali del RUE volti a garantire nelle "Aree rurali a specifica disciplina" il mantenimento delle funzioni in atto, il consolidamento e l'ampliamento delle attività esistenti incentivandone una trasformazione più consona all'ambito e al paesaggio (Relazione illustrativa del RUE cap. 4.3). La Scheda progetto R.15 "Area di via Ravegnana - Finceramica" sarà modificata nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1) consentendo un ampliamento della capacità insediativa, fino ad un massimo del 20% della Sul esistente, per consentire la realizzazione di laboratori e unità di servizio ad alto contenuto tecnologico nel campo biomedicale. La Sul in ampliamento sarà spendibile, per una quota non inferiore all'80%, all'interno della sagoma dei fabbricati esistenti.
- L'osservazione per quanto al punto 2) è accolta. La Scheda R.15 sarà modificata quanto alla "Prestazione sicurezza – Mobilità" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1) consentendo l'apertura di un passo carraio alternativo e di emergenza sulla strada di servizio (via Ravegnana) posta ad est dell'area di intervento.
- L'osservazione per quanto al punto 3) è parzialmente accolta. La Scheda R.15 sarà modificata quanto alla "Prestazione sostenibilità – Verde" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1) consentendo la realizzazione/mantenimento della schermatura perimetrale sui lati nord – sud ed ovest dell'area di intervento con una fascia attrezzata a verde alberato o alternativamente a pareti verdi verticali. Quanto alla manifestata impossibilità di

realizzare tale fascia attrezzata sul lato nord, si evidenzia che la “Prestazione sostenibilità - Verde” non è una condizione fissa ed immutabile ma è un elemento progettuale modificabile con SIO (Schema di Inquadramento Operativo) di cui all'art. 31.2 delle NdA del RUE e che l'art. 26.5 [*Prestazioni minime nel centro urbano – Alternative al sistema prestazionale*] dispone che “qualora non si riesca a raggiungere -nell'area di intervento- l'obiettivo prestazionale descritto nei commi precedenti sarà possibile, previo giudizio di ammissibilità dell'UTC, procedere alle seguenti prestazioni equivalenti a distanza:

**3b. Alberature**

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

- *2 alberi d'alto fusto all'esterno in area pubblica o 3 alberi di alto fusto in area privata = 1 albero mancante;*
  - *20 metri lineari di rete ecologica = 1 albero mancante.”*
- L'osservazione per quanto al punto 4) è parzialmente accolta. La Scheda progetto R.15 sarà modificata quanto alla “Prestazione identità – Edifici” nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**) escludendo l'applicazione dei criteri della bioedilizia come definiti nella Parte II, titolo III [*Bioedilizia e qualità ambientale*] dell'elaborato Tav. P.5 [*Attività edilizia e procedimenti*] agli interventi edilizi destinati ad ospitare laboratori di ricerca e produzione ad alto contenuto tecnologico.

**Scheda progetto R.15 "Area di via Ravegnana - Finceramica"** 1/3

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Ravegnana n. 186 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4</span>
Estensione dell'area	circa 13.500 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, ad esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo. (*) 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 (punto b3). (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 350 mq di Sul. (*) Funzioni ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E, limitatamente al soggiorno temporaneo per lavoratori legati all'attività e nella misura massima del 5% della Sul esistente. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) E' consentito un ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impianstistici fino ad un massimo <del>di 300 mq.</del>

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

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

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





Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire <b>unicamente</b> dal passo carrabile esistente su via Ravegnana. (*) L'intervento di cambio di destinazione d'uso è subordinato ad una verifica degli assetti viari esistenti ed al loro eventuale adeguamento in relazione anche alla tipicità ed entità dell'intervento proposto e al parere della Provincia di Ravenna per quanto concerne gli aspetti viari.
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione alle 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 eventuale realizzazione/mantenimento della schermatura perimetrale con <b>alberature poste in filare e della</b> fascia attrezzata a verde alberato <b>di larghezza indicativa come da scheda - Fermo restando la consistenza di tale fasce</b> ; il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. (-) Almeno il 50% della fascia da attrezzare a verde alberato prevista, dovrà essere realizzato all'interno delle aree individuate dalla presente scheda. (-) Devono essere sostituite eventuali essenze non autoctone esistenti.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, esclusi i volumi tecnici, è pari a quella degli edifici esistenti. (-) In caso di ampliamento della Sul esistente, la nuova costruzione dovrà essere realizzata nella logica di accrescimento della specifica tipologia. (-) In caso di ristrutturazione edilizia integrale e di demolizione con ricostruzione, l'intervento dovrà essere realizzato con i

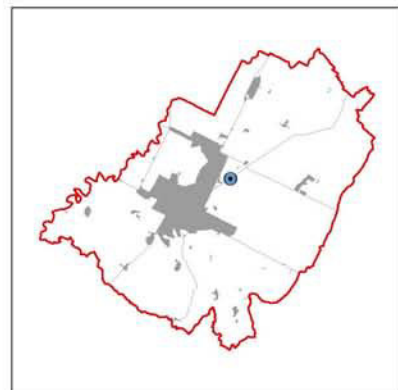
criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti", fermo restando l'altezza massima ammessa, esclusi i volumi tecnici, pari a 7,5 m.  
In questo caso la distanza minima della nuova edificazione dai confini di scheda è di 10 m.

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Schermature con alberi a filare
-  Accesso carrabile da via Ravennana





**Scheda progetto R.15 "Area di via Ravegnana - Finceramica"** 1/3

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Ravegnana n. 186 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4</span>
Estensione dell'area	circa 13.500 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, ad esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo. (*) 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 (punto b3). (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 350 mq di Sul. (*) Funzioni ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E, limitatamente al soggiorno temporaneo per lavoratori legati all'attività e nella misura massima del 5% della Sul esistente. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) E' consentito un ampliamento della Sul esistente per adeguamenti igienico-funzionali-impianistici e per la realizzazione di laboratori e unità di servizio fino ad un massimo del 20% della Sul esistente. La Sul in ampliamento sarà spendibile, per una quota non inferiore all'80% all'interno della sagoma dei fabbricati esistenti.

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

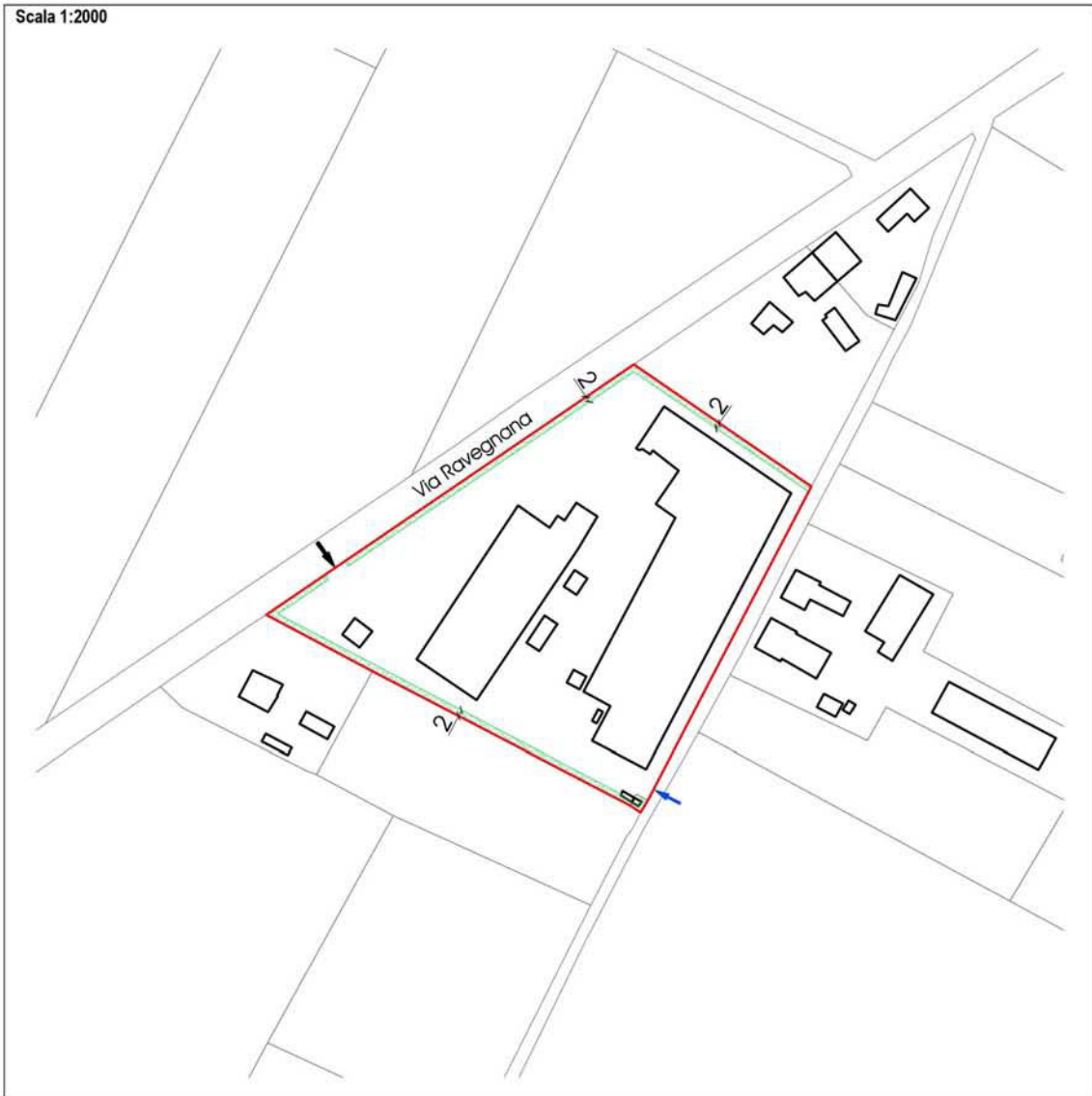
DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

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





Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire <b>ordinariamente</b> dal passo carrabile esistente su via Ravegnana. <b>E' ammessa l'esecuzione di un passo carrabile alternativo e di emergenza sulla strada di servizio (via Ravegnana) posta ad est dell'area di intervento.</b> (*) L'intervento di cambio di destinazione d'uso è subordinato ad una verifica degli assetti viari esistenti ed al loro eventuale adeguamento in relazione anche alla tipicità ed entità dell'intervento proposto e al parere della Provincia di Ravenna per quanto concerne gli aspetti viari.
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione alle 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 eventuale realizzazione/mantenimento della schematura perimetrale con <b>una</b> fascia attrezzata a verde alberato <b>o alternativamente a pareti verdi verticali</b> . Il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. (-) Almeno il 50% della fascia da attrezzare a verde alberato prevista, dovrà essere realizzato all'interno delle aree individuate dalla presente scheda. (-) Devono essere sostituite eventuali essenze non autoctone esistenti.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, esclusi i volumi tecnici, è pari a quella degli edifici esistenti.

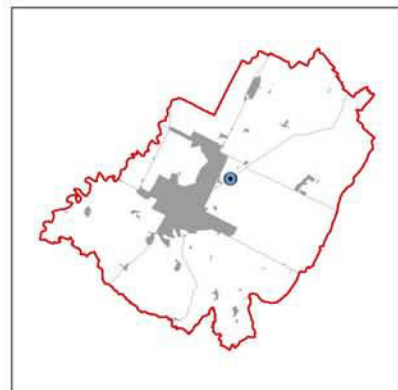
	<p>(-) In caso di ampliamento della Sul esistente, la nuova costruzione dovrà essere realizzata nella logica di accrescimento della specifica tipologia.</p> <p>(-) In caso di ristrutturazione edilizia integrale e di demolizione con ricostruzione, l'intervento, <b>ad esclusione degli edifici destinati ad ospitare laboratori di ricerca e produzione ad alto contenuto tecnologico</b>, dovrà 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", fermo restando l'altezza massima ammessa, esclusi i volumi tecnici, pari a 7,5 m.</p> <p>In questo caso la distanza minima della nuova edificazione dai confini di scheda è di 10 m.</p>
--	---

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato/pareti verdi
-  Accesso carrabile da via Ravennana
-  Accesso carrabile di emergenza





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.

# 104

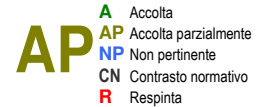
Prot. gen. n. 0045359

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Andrea Tampieri - Legale rappresentante della Società Tampieri Financial Group

**Residente a:** Faenza, via della Valle n. 5b



**Area oggetto di osservazione:**

via Granarolo

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.48

Tav. P.3 "Progetto" - Tavola 7.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della Società Tampieri Financial Group S.p.A., chiede di modificare la Scheda progetto U.48 "Area Tampieri" nei seguenti termini:
  - 1) richiesta di rettificare i margini dell'area di completamento "C1" ricomprendendo le aree già individuate dalla cartografia di PRG, Scheda normativa di attuazione n.8;
  - 2) richiesta di rimuovere il retino che identifica gli edifici di valore culturale e testimoniale dalla porciaia/servizio adiacente all'abitazione di via San Cristoforo di Mezzeno n.8;
  - 3) richiesta di istituire una zonizzazione ad "area urbana di conservazione del verde privato" sull'area di pertinenza dell'edificio sito in via San Cristoforo di Mezzeno n.10;
  - 4) richiesta di rivedere il perimetro della Sub area A includendovi parte dell'area non ancora attuata della Scheda normativa di attuazione n.81 del PRG '96 "Area Palazzo dei Frati" in quanto, in forza della posizione defilata, è impossibile cedere standard pubblici che siano funzionali e ragionevolmente fruibili;
  - 5) richiesta di ridefinire la configurazione dei parcheggi pubblici concentrandoli nella zona di accesso merci agli stabilimenti;
  - 6) richiesta di rappresentare graficamente entro la Scheda progetto U.48 il nuovo potenziale ingresso alla Sub area B dalla via Corgin;
  - 7) richiesta di ridefinire il perimetro della Sub area B della Scheda progetto U.48 ricomprendendo anche le aree adiacenti alla via Corgin.

L'osservazione è corredata di Scheda progetto U.48 "Area Tampieri" con proposta di modifica.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta nei seguenti termini. L'area di completamento "C1" sarà rettificata comprendendovi per intero la superficie dei Mapp.li 211, 347, 348 e il Mapp.le 12 parte di proprietà della Società "Tampieri Financial Group S.p.A" e "Tampieri Energie S.p.A" in tutto o in parte edificate e riconducibili all'attività economica del Gruppo Tampieri. Il perimetro dell'area di completamento "C1" della Scheda progetto così definito comprende l'"Area di completamento" consolidata, quella della Variante "V.9" al PRG '80 e le aree edificate in attuazione della Scheda normativa di attuazione di PRG '96 n.8 "Area Tampieri 1" (SIO "Area Tampieri 1 - Scheda n.8" approvato con atto C.C. n. 5.251/307 del 21/09/2000 e Variante al SIO "Area Tampieri 1 - Scheda n.8 e deroga alle norme tecniche del PRG per realizzazione di un deposito biomasse", approvata con atto C.C. n. 1410/124 del 21/03/2003). La ridefinizione del perimetro dell'area di completamento "C1" comporta la modifica della Scheda progetto U.48 nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1).
- Per quanto al punto 2) l'osservazione è respinta. Gli elementi forniti con l'osservazione non consentono di modificare l'individuazione cartografica dei fabbricati siti in via San Cristoforo di Mezzeno n. 8 in quanto i motivi addotti sono estranei ai criteri di individuazione degli edifici di carattere documentale, ovvero l'esistenza al 1937. Si ricorda

comunque che, nell'ambito della presentazione del progetto, permane l'opportunità di applicare l'art. 6 comma 2 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Norme generali sugli interventi negli edifici di valore] in particolare riguardo alla procedura di cui all'art. 5.4 [Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento] che consente, nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio, di motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE.

- L'osservazione per quanto al punto 4) non è accolta in quanto il RUE non può modificare assetti e scelte di competenza del PSC che individua l'area in questione entro gli "Ambiti del territorio urbanizzabile già pianificati - Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovra comunali - PRG" la cui disciplina urbanistica, fino all'adozione del POC, è demandata alla normativa del PRG '96 (Scheda normativa di attuazione n.81 "Area Palazzo dei Frati"), fermo restando l'obbligo di 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] delle NdA del RUE. Ai sensi del comma 5 [Ambiti sottoposti a POC] dell'art. 31 "Modalità di attuazione" delle NdA del RUE, il POC terrà conto di quanto già edificato in attuazione del PRG '96.
- In ragione delle motivazioni addotte circa l'impossibilità di cedere standard pubblico in futura attuazione dell'"Area Palazzo dei Frati" che sia fruibile e ragionevolmente funzionale al comparto e per le motivazione di cui al punto 5) dell'osservazione sulla necessità di "ridefinire la configurazione dei parcheggi pubblici concentrandoli nella zona di accesso merci agli stabilimenti" si recepisce la proposta di individuare entro la Scheda progetto U.48 due diverse "Aree di concentrazione dello standard pubblico o di uso pubblico" a servizio della Sub area A e della Sub area B ove concentrare lo standard a parcheggio derivante dall'attuazione della Scheda progetto U.48 e dell'"Area Palazzo dei Frati" (ex Scheda normativa di attuazione n.81 del PRG '96). Il recepimento della proposta comporta la modifica della Scheda progetto U.48 nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'allegato (AII. 1), inserendo nella parte grafica l'indicazione delle "Aree di concentrazione dello standard pubblico o di uso pubblico" a servizio della Sub area A e della Sub area B.
- Per quanto al punto 3), premesso che, ai fini della presente proposta di controdeduzione, è possibile considerare unicamente le richieste avanzate dai legittimi proprietari delle aree interessate dall'istanza e quindi, per tale motivo, non possono essere prese in considerazione richieste su altre proprietà non firmatarie (Proprietà Alberghi), anche conseguentemente alla proposta di controdeduzione di cui al punto 4), l'osservazione è respinta in quanto i fabbricati siti in via San Cristoforo di Mezzeno n. 10 sono esterni dal perimetro della Scheda progetto U.48 e di altra proprietà.
- Per quanto al punto 6) l'osservazione è accolta in quanto tale possibilità è già esplicitata nella parte testuale della Scheda progetto relativa alla "Prestazione sicurezza - Mobilità" della Sub area B. Pertanto si modifica la Scheda progetto U.48 nel senso richiamato dall'osservazione e nei termini di cui all'allegato (AII. 1), inserendo nella parte grafica l'indicazione del passo carrabile in corrispondenza della rotatoria esistente sulla via Corgin.
- Per quanto al punto 7) l'osservazione è accolta. La "Sub area B" sarà ridefinita comprendendovi le aree prospicienti alla via Corgin come definito con SIO "Area Tampieri 1 – Scheda n.8" approvato con atto C.C. n. 5.251/307 del 21/09/2000 e sua Variante "Area Tampieri 1 – Scheda n.8 e deroga alle norme tecniche del PRG per realizzazione di un deposito biomasse", approvata con atto C.C. n. 1410/124 del 21/03/2003. La ridefinizione del perimetro della Sub area B comporta la modifica della Scheda progetto U.48 nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1) e la conseguente modifica dell'"Estensione dell'area" delle due Sub aree. In merito all'errore segnalato dall'osservante sull'"Estensione" dell'intera Area Tampieri, l'osservazione è accolta trattandosi di un mero errore materiale. L'estensione dell'area indicata in sede di Scheda progetto è indicativa ed è stata realizzata mediante supporti informatici sulla base di cartografie generali di larga scala.
- Per quanto alla richiesta contenuta entro la Scheda progetto U.48 "Area Tampieri" con proposta di modifica allegata all'osservazione di rivedere le condizioni che concorrono al soddisfacimento delle "Attrezzature e spazi collettivi" entro la Sub area A e Sub area B, si accoglie la proposta di consentire l'aggiornamento dell'atto convenzionale allegato alla Concessione Edilizia n.170 dell' 08.05.2001 nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1).



- In ragione della natura dell'attività economica svolta dal Gruppo Tampieri, si ritiene inoltre opportuno ricalibrare le condizioni che concorrono al soddisfacimento delle "Dotazioni ecologiche ambientali" per gli interventi entro l'area di completamento "C<sub>1</sub>", richieste, come previsto nella Scheda progetto U.48 adottata, per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, escludendo dall'applicazione della condizione anche gli interventi di realizzazione o di adeguamento di impianti tecnologici finalizzati al miglioramento della qualità ambientale. Pertanto si modifica la Scheda progetto U.48 nei termini di cui all'elaborato di seguito allegato (**AII. 1**).
- Si rileva infine un errore di rappresentazione cartografica dell'"Area attrezzata a parcheggio pubblico" individuata entro la Sub area A. Si propone pertanto di rettificare l'errore ridefinendo il perimetro che identifica l'"Area attrezzata a parcheggio pubblico" in coerenza con l'atto convenzionale allegato alla Concessione Edilizia n.170 dell'08.05.2001 con la conseguente modifica dell'elaborato grafico di cui alla Scheda progetto U.48 "Area Tampieri" controdedotta (**AII. 1**).

La presente proposta di controdeduzione deve essere letta congiuntamente all'osservazione n. 102 (prot. n. 45355 del 29.09.2014) relativa al punto "Dotazioni territoriali – Dotazioni ecologiche e ambientali" della Scheda U.48, che si intende accolta. La Scheda progetto U.48 "Area Tampieri" allegata (**AII. 1**) tiene conto di entrambe le proposte.

**Scheda progetto U.48 "Area Tampieri"** 1/4

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Granarolo, via Corgin, via S. Cristoforo di Mezzeno      Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa <b>431.850</b> mq (circa <b>334.650</b> mq sub area A e circa <b>97.200</b> 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. 8 [Ambito produttivo specializzato] ad eccezione delle aree indicate nella parte grafica della scheda disciplinate con le regole di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente, in particolare: <i>Sub area A:</i> (-) All'interno dell'area di completamento "C <sub>1</sub> ", indicata nella parte grafica della presente scheda, intervento edilizio diretto. (-) Per interventi all'esterno dell'area di completamento "C <sub>1</sub> ", Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la sub area. <i>Sub area B:</i> (-) All'interno dell'area di completamento "C <sub>2</sub> ", indicata nella parte grafica della presente scheda, intervento edilizio diretto. (-) Per interventi all'esterno dell'area di completamento "C <sub>2</sub> ", Intervento edilizio diretto esteso a tutta la sub area.

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 specializzati" di cui all'art. 8, con le seguenti limitazioni: - il commercio al dettaglio di cui alla lettera B punto b3 è consentito fino ad un massimo di 300 mq per ciascuna sub area.

**Sub area A**

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,3 mq/mq calcolato sull'intera superficie della sub area A. (*) All'interno dell'area di completamento "C <sub>1</sub> " indicata nella parte grafica della presente scheda è consentito un ampliamento della Sul esistente fino al massimo del 20% fermo restando la verifica della potenzialità edificatoria complessiva calcolata sull'intera superficie della sub area A. (*) All'interno delle aree indicate nella parte grafica della scheda come "area urbana di conservazione del verde privato", la capacità insediativa ammessa discende dall'applicazione dell'art. 11.5.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "area urbana di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 è possibile utilizzare gli "incentivi" previsti per tali aree secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) All'esterno dell'area di completamento "C <sub>1</sub> ", l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della dotazione obbligatoria di aree pubbliche nella misura minima del 15% della superficie territoriale dell'intera Scheda Progetto n.48 "Area Tampieri", fermo restando il rispetto delle seguenti condizioni che concorrono al soddisfacimento delle quantità minime sopra richieste: - <del>preventiva cessione gratuita delle aree destinate ad aree pubbliche di cui all'Atto d'Obbligo</del> allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001; - realizzazione e cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda; fermo restando la consistenza minima di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.
Dotazioni ecologiche ambientali	(-) Entro l'area di completamento "C <sub>1</sub> ", gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" di cui all'art. 20.2, come rappresentato nella parte grafica della presente scheda, dando come priorità alla zona di mitigazione prospiciente alla via Granarolo.

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. <b>G2</b> DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	Mobilità (*) E' fatto divieto di realizzare nuovi accessi carrabili sulla via Granarolo e sulla via Corgin.

## Scheda progetto U.48 "Area Tampieri"

2/4

	<p><b>Sismica</b>                  (*) Esternamente all'area di completamento "C1" nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.</p> <p><b>Acqua</b>                  (*) In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e sub-superficiale del comparto; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione in relazione alla scarsa profondità della falda.</p> <p><b>Rischio idraulico</b>                  (*) Il Progetto Unitario, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte ad attenuare il rischio idraulico dell'area, deve essere sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale per gli adeguamenti alla rete scolante superficiale. In particolare potrà essere valutata la ricollocazione, in posizione idraulicamente più favorevole, e il risezionamento dello scolo Fosso Vetro, nonché l'adeguamento dell'interferenza dello scolo Fosso Vetro con la via S.Cristoforo di Mezzeno.</p>
Prestazione sostenibilità	<p><b>Riduzione dell'impatto edilizio e alberature</b>                  (-) Entro l'area di completamento "C1", vista la realizzazione/mantenimento della zona di mitigazione di cui al punto "Dotazioni ecologiche ambientali", l'attuazione degli interventi non è subordinata al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti la riduzione dell'impatto edilizio e le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettere a e b.</p> <p><b>Verde</b>                  (-) Devono essere previste soluzioni che realizzano interconnessioni/continuità tra il verde perimetrale interno alla scheda, i bacini di laminazione, i canali di scolo e bonifica e le aree agricole confinanti con la scheda; il tutto con l'obiettivo di favorire le reti ecologiche.</p>
Prestazione identità	<p><b>Edifici</b>                  (*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale e testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].</p>

### ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

	<p>(*) L'Atto d'Obbligo allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001 prevede l'impegno della proprietà ad eseguire la manutenzione delle aree a verde pubblico. Tale impegno sarà da estendersi anche alle aree pubbliche di nuova realizzazione.</p> <p>(*) L'Atto d'Obbligo allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001 prevede la possibilità di convogliare nelle aree a verde pubblico le acque meteoriche derivanti da aree private, il tutto senza pregiudicare la fruibilità delle suddette aree di standard pubblico e a fronte dell'impegno della proprietà di eseguire la manutenzione e la riparazione degli apparati tecnici di adduzione e deflusso delle acque. Tale possibilità è estesa anche alle aree pubbliche di nuova realizzazione.</p> <p>(*) Parte della sub area A della 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.</p>
--	---

### Sub area B

#### CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	<p>(*) L'indice di utilizzazione territoriale è 0,5 mq/mq calcolato sull'intera superficie della sub area B.</p> <p>(*) All'interno dell'area di completamento "C2", indicata nella parte grafica della presente scheda, è consentito un ampliamento della Sul esistente fino al massimo del 10% fermo restando la verifica della potenzialità edificatoria complessiva calcolata sull'intera superficie della sub area B.</p>
----------------------	--

#### INCENTIVI e COMPENSAZIONI

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

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	<p>(*) All'esterno dell'area di completamento "C2", l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della dotazione obbligatoria di aree pubbliche nella misura minima del 15% della St dell'intera Scheda Progetto U.46 "Area Tampieri", fermo restando il rispetto delle seguenti condizioni che concorrono al soddisfacimento delle quantità minime sopra richieste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- preventiva cessione gratuita delle aree destinate ad aree pubbliche di cui all'Atto d'Obbligo allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001;</li> <li>- realizzazione e cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda (entro la sub-area A). Fermo restando la consistenza minima di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.</li> </ul>
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. G2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**

<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire dal passo carrabile esistente o dall'apertura di un nuovo passo carrabile sulla via Corgin (in corrispondenza della rotonda esistente) e/o dalla sub area A già dotata delle opere di urbanizzazione.
	<b>Sismica</b> (*) Esternamente all'area di completamento "C <sub>2</sub> " nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.
	<b>Acqua</b> (*) In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale del comparto; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione in relazione alla scarsa profondità della falda.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**












	(*) La sub area B della presente scheda progetto rientra all'interno del polo funzionale F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica", le previsioni di progetto dovranno pertanto garantire coerenza con quanto riportato nella Scheda progetto del polo.
--	---

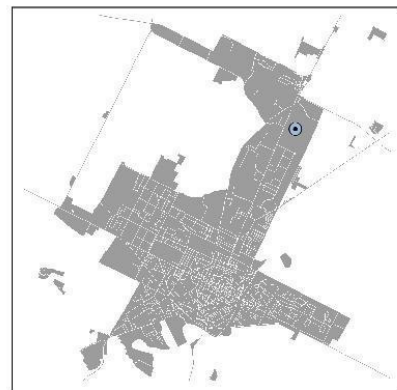


Scala 1:10000



**Legenda**

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Perimetro della scheda                         |  | Edificio di valore culturale – testimoniale   |
|  | Divisione della scheda in sub aree (A – B)     |  | Passi carrabili su via Granarolo e via Corgin |
|  | Area di completamento "C1"                     |  | Limite di edificabilità                       |
|  | Area di completamento "C2"                     |   |   |
|  | Area attrezzata a parcheggio pubblico          |   |   |
|  | Area attrezzata a verde pubblico               |   |   |
|  | Area urbana di conservazione del verde privato |   |   |
|  | Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale  |   |   |





<b>Scheda progetto U.48 "Area Tampieri"</b>	1/4
---	-----

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Granarolo, via Corgin, via S. Cristoforo di Mezzeno      Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
<b>Estensione dell'area</b>	circa <b>489.055</b> mq (circa <b>386.404</b> mq sub area A e circa <b>102.651</b> mq sub area B)
<b>Riferimento disciplina NdA</b>	(*) Art. 11.2 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto</i> ]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 8 [ <i>Ambito produttivo specializzato</i> ] ad eccezione delle aree indicate nella parte grafica della scheda disciplinate con le regole di cui all'art. 11.5 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato</i> ].

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili autonomamente, in particolare: <i>Sub area A:</i> (-) All'interno dell'area di completamento "C <sub>1</sub> ", indicata nella parte grafica della presente scheda, intervento edilizio diretto. (-) Per interventi all'esterno dell'area di completamento "C <sub>1</sub> ", Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la sub area. <i>Sub area B:</i> (-) All'interno dell'area di completamento "C <sub>2</sub> ", indicata nella parte grafica della presente scheda, intervento edilizio diretto. (-) Per interventi all'esterno dell'area di completamento "C <sub>2</sub> ", Intervento edilizio diretto esteso a tutta la sub area.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [ <i>Usi del territorio - Destinazioni d'uso</i> ] previste per gli "ambiti produttivi specializzati" di cui all'art. 8, con le seguenti limitazioni: - il commercio al dettaglio di cui alla lettera B punto b3 è consentito fino ad un massimo di 300 mq per ciascuna sub area.

**Sub area A**

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,3 mq/mq calcolato sull'intera superficie della sub area A. (*) All'interno dell'area di completamento "C <sub>1</sub> " indicata nella parte grafica della presente scheda è consentito un ampliamento della Sul esistente fino al massimo del 20% fermo restando la verifica della potenzialità edificatoria complessiva calcolata sull'intera superficie della sub area A. (*) All'interno delle aree indicate nella parte grafica della scheda come "area urbana di conservazione del verde privato", la capacità insediativa ammessa discende dall'applicazione dell'art. 11.5.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Nell'area indicata nella parte grafica della scheda come "area urbana di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 è possibile utilizzare gli "incentivi" previsti per tali aree secondo le modalità di cui all'art. 29 [ <i>Incentivi</i> ] e all'art. 30 [ <i>Compensazioni</i> ].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	(*) All'esterno dell'area di completamento "C <sub>1</sub> ", l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della dotazione obbligatoria di aree pubbliche nella misura minima del 15% della superficie territoriale dell'intera Scheda Progetto n.48 "Area Tampieri", fermo restando il rispetto delle seguenti condizioni che concorrono al soddisfacimento delle quantità minime sopra richieste: - realizzazione e cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda; fermo restando la consistenza minima di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione; - <b>Possibilità di aggiornamento dell'Atto Convenzionale</b> allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001.
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	(-) Entro l'area di completamento "C <sub>1</sub> ", gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria e quelli che non si configurano come interventi di realizzazione/adeguamento di impianti tecnologici per il miglioramento della qualità ambientale sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" di cui all'art. 20.2, come rappresentato nella parte grafica della presente scheda, dando come priorità alla zona di mitigazione prospiciente alla via Granarolo. <b>Nelle "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" è possibile realizzare opere di riordino idraulico, quali la ricollocazione dello scolo Fosso Vetro e limitatamente al fronte lungo la via Granarolo è possibile realizzare parcheggi con caratteristiche di minimo impatto.</b>

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

<p><b>Prestazione sicurezza</b></p>	<p><b>Mobilità</b>                  (*) E' fatto divieto di realizzare nuovi accessi carrabili sulla via Granarolo e sulla via Corgin.</p> <p><b>Sismica</b>                  (*) Esternamente all'area di completamento "C1" nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.</p> <p><b>Acqua</b>                  (*) In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e sub-superficiale del comparto; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione in relazione alla scarsa profondità della falda.</p> <p><b>Rischio idraulico</b>                  (*) Il Progetto Unitario, oltre a contenere ogni valutazione ed indagine atte ad attenuare il rischio idraulico dell'area, deve essere sottoposto al parere del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale per gli adeguamenti alla rete scolante superficiale. In particolare potrà essere valutata la ricollocazione, in posizione idraulicamente più favorevole, e il risezionamento dello scolo Fosso Vetro, nonché l'adeguamento dell'interferenza dello scolo Fosso Vetro con la via S.Cristoforo di Mezzeno.</p>
<p><b>Prestazione sostenibilità</b></p>	<p><b>Riduzione dell'impatto edilizio e alberature</b>                  (-) Entro l'area di completamento "C1", vista la realizzazione/mantenimento della zona di mitigazione di cui al punto "Dotazioni ecologiche ambientali", l'attuazione degli interventi non è subordinata al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti la riduzione dell'impatto edilizio e le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettere a e b.</p> <p><b>Verde</b>                  (-) Devono essere previste soluzioni che realizzano interconnessioni/continuità tra il verde perimetrale interno alla scheda, i bacini di laminazione, i canali di scolo e bonifica e le aree agricole confinanti con la scheda; il tutto con l'obiettivo di favorire le reti ecologiche.</p>
<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici</b>                  (*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale e testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].</p>

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

	<p>(*) L'Atto d'Obbligo allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001 prevede l'impegno della proprietà ad eseguire la manutenzione delle aree a verde pubblico. Tale impegno sarà da estendersi anche alle aree pubbliche di nuova realizzazione.</p> <p>(*) L'Atto d'Obbligo allegato alla Concessione Edilizia n.170 del 08.05.2001 prevede la possibilità di convogliare nelle aree a verde pubblico le acque meteoriche derivanti da aree private, il tutto senza pregiudicare la fruibilità delle suddette aree di standard pubblico e a fronte dell'impegno della proprietà di eseguire la manutenzione e la riparazione degli apparati tecnici di adduzione e deflusso delle acque. Tale possibilità è estesa anche alle aree pubbliche di nuova realizzazione.</p> <p>(*) Parte della sub area A della 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.</p>
--	---

**Sub area B**

**CARICO URBANISTICO AMMESSO**

<p><b>Capacità insediativa</b></p>	<p>(*) L'indice di utilizzazione territoriale è 0,5 mq/mq calcolato sull'intera superficie della sub area B.</p> <p>(*) All'interno dell'area di completamento "C2", indicata nella parte grafica della presente scheda, è consentito un ampliamento della Sul esistente fino al massimo del 10% fermo restando la verifica della potenzialità edificatoria complessiva calcolata sull'intera superficie della sub area B.</p>
------------------------------------	--

**INCENTIVI e COMPENSAZIONI**

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

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

<p><b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b></p>	
<p><b>Attrezzature e spazi collettivi</b></p>	<p>(*) All'esterno dell'area di completamento "C2", l'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della dotazione obbligatoria di aree pubbliche nella misura minima del 15% della St dell'intera Scheda Progetto U.46 "Area Tampieri", fermo restando il rispetto delle seguenti condizioni che concorrono al soddisfacimento delle quantità minime sopra richieste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione e cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda. Fermo restando la consistenza minima di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.</li> </ul>

## Scheda progetto U.48 "Area Tampieri"

3/4

	- <b>Possibilità di aggiornamento dell'Atto Convenzionale</b> allegato alla Concessione Edilizia n. 170 del 08.05.2001.
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

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

<b>Prestazione sicurezza</b>	<p><b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire dal passo carrabile esistente o dall'apertura di un nuovo passo carrabile sulla via Corgin (in corrispondenza della rotonda esistente) e/o dalla sub area A già dotata delle opere di urbanizzazione.</p> <p><b>Sismica</b> (*) Esternamente all'area di completamento "C<sub>2</sub>" nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.</p> <p><b>Acqua</b> (*) In caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione deve essere preventivamente studiata l'idrologia superficiale e subsuperficiale del comparto; tale studio dovrà indicare le norme da seguire per l'edificazione in relazione alla scarsa profondità della falda.</p>
<b>Prestazione sostenibilità</b>	
<b>Prestazione identità</b>	<p><b>Edifici</b> (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.</p>

### ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

	(*) La sub area B della presente scheda progetto rientra all'interno del polo funzionale F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica", le previsioni di progetto dovranno pertanto garantire coerenza con quanto riportato nella scheda progetto del polo.
--	---

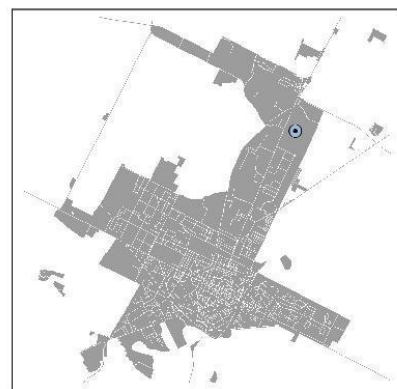


Scala 1:10000



**Legenda**

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Perimetro della scheda   |  | Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale  |
|  | Divisione della scheda in sub aree (A - B)                       |  | Edificio di valore culturale - testimoniale    |
|  | Area di completamento "C1"                                       |  | Passi carrabili su via Granarolo e via Cavigli |
|  | Area di completamento "C2"                                       |  | Limite di edificabilità                        |
|  | Aree di concentrazione dello standard pubblico o di uso pubblico |   |  |
|  | Area attrezzata a parcheggio pubblico                            |   |  |
|  | Area attrezzata a verde pubblico                                 |   |  |
|  | Area urbana di conservazione del verde privato                   |   |  |





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.

# 105

Prot. gen. n. 0045361

del 29.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Paolo Polignone - Legale rappresentante "Granarolo Immobiliare S.p.A."

**Residente a:** Ravenna (Ra), via Faentina n. 106

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Granarolo - area Distercoop

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.49

Tav. P.3 "Progetto" - Tavola 7.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della Società "Granarolo Immobiliare S.p.A." proprietaria di parte dei terreni e degli immobili disciplinati nel RUE adottato con la Scheda progetto U.49 "Area Distercoop" che interessa le seguenti particelle catastali: Fg. 45, Mapp.li 320, 321, 322, 323, 328, 276, 327, 331, 329, 225, 227, 229, 232, 274 (Proprietà "Granarolo Immobiliare S.p.A."), Mapp.le 250 (Proprietà "Enel"), Mapp.li 202, 277, 201, 200, 197, 272, 278, 198, 317 (Proprietà "Sueco S.p.A."), Mapp.li 217, 282 (Proprietà "Dister Energia S.p.A."), Mapp.le 316 (Proprietà "Sueco S.p.A." e "Dister Energia S.p.A."), Mapp.li 296, 297 (Proprietà "Dister Energia S.p.A.", ma non indicati nella presente osservazione), propone apportare alla Scheda progetto le seguenti modifiche:
  - 1) suddividere l'area della scheda in 4 sub aree e non in 3 sub aree così come proposto nella Scheda progetto adottata e ricomprendere all'interno della stessa scheda alcune aree esterne catastalmente distinte al Fg. 45, Mapp.li 231, 234, 258, 259 (Proprietà "Granarolo Immobiliare S.p.A.") e Mapp.li 284, 286, 292, 293, 294, 295, 279 (Proprietà "Dister Energia S.p.A."); consentire gli interventi sulla proposta sub area B2 (che corrisponde a parte della sub area A della scheda adottata) con "Intervento edilizio diretto";
  - 2) in riferimento alla proposta sub area A: ridistribuire la "Capacità insediativa", passando da 20.800 mq di Sul a 9.040 mq di Sul a seguito della proposta di nuova perimetrazione della sub area; inserire nella parte della scheda riguardante le "Attrezzature e spazi collettivi" la seguente specifica: "Il sub A usufruisce del parcheggio pubblico di via Sant'Andrea";
  - 3) in riferimento alla proposta sub area B1: concedere una "Capacità insediativa" di 14.442 mq di Sul a fronte di una Sul massima ammessa pari a 13.500 mq; inserire nella parte riguardante le "Infrastrutture per l'urbanizzazione", in caso di frazionamento delle sub aree B1 e B2, la previsione di una "strada comune di lottizzazione privata ad uso pubblico"; inserire nella parte riguardante le "Attrezzature e spazi collettivi" la richiesta di dotazioni di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi) nella misura minima del 15% facendo riferimento alle quote già realizzate in attuazione alla scheda n.82 del PRG '96 "Area Distercoop";
  - 4) in riferimento alla proposta sub area B2: ridistribuire la "Capacità insediativa", passando da 20.800 mq di Sul a 10.582 mq di Sul a seguito della proposta di nuova perimetrazione della sub area; inserire nella parte riguardante le "Infrastrutture per l'urbanizzazione", in caso di frazionamento delle sub aree B1 e B2, la previsione di una "strada comune di lottizzazione privata ad uso pubblico"; inserire nella parte riguardante le "Attrezzature e spazi collettivi" il seguente riferimento: "all'interno di tale sub area è presente un parcheggio privato di uso pubblico"; eliminare nella parte riguardante la "Prestazione sicurezza - Mobilità" la rinaturalizzazione e il ripristino paesaggistico della sponda del Canale Naviglio sulla via Granarolo; nell'osservazione vengono inoltre riportate, senza proporre modifiche, alcune parti della scheda adottata in riferimento alla sub area A e riguardanti, in sintesi, funzioni ammesse, incentivi e compensazioni, aspetti integrativi al sistema prestazionale;
  - 5) in riferimento alla proposta sub area C: ridistribuire la "Capacità insediativa", passando da 8.820 mq di Sul a 8.480 mq di Sul a seguito della proposta di nuova perimetrazione della sub area; inserire nella parte riguardante



le "Attrezzature e spazi collettivi" la richiesta di dotazioni di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi) nella misura minima del 15% facendo riferimento alle quote già realizzate in attuazione alla scheda n.82 del PRG '96 "Area Distercoop".

## **Controdeduzione**

- L'osservazione è parzialmente accolta; premesso che, ai fini della presente proposta di controdeduzione, è possibile considerare unicamente le richieste avanzate dai legittimi proprietari delle aree interessate dall'istanza e quindi che, per tale motivo, non possono essere prese in considerazione richieste su altre proprietà non firmatarie, si evidenzia che, nel caso specifico, si ritiene comunque opportuno apportare -a seguito del parziale accoglimento dell'istanza- alcune minime modifiche alla Scheda progetto adottata. Le modifiche proposte ampliano la gamma delle possibilità connesse alla Scheda progetto U.49 "Area Distercoop", inserendo alcuni tematismi fra gli elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2 e non fra gli elementi progettuali invariati.

In particolare, si propone di modificare le Scheda progetto U.49 nel modo seguente:

- 1) poiché la presente richiesta non è firmata da tutti i proprietari delle aree coinvolte dall'istanza non si ritiene opportuno, in questa fase, modificare la partizione in 3 sub aree proposta in adozione per suddividere la Scheda progetto in 4 sub aree, così come non si ritiene opportuno inserire all'interno della Scheda progetto le aree esterne ad essa indicate nell'osservazione. Si evidenzia comunque che già nella Scheda progetto adottata la suddivisione in sub aree è indicata come un "*elemento progettuale modificabile con SIO di cui all'art. 31.2*" e che quindi rimane sempre possibile proporre nuove partizioni della scheda ai sensi di tale articolo che così recita: "*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."*

In virtù dell'accoglimento parziale della richiesta di cui sopra, che non prevede una nuova e diversa suddivisione in sub aree della Scheda progetto, non è possibile considerare la richiesta di consentire gli interventi sulla proposta sub area B2 (che corrisponde a parte della sub area A della scheda adottata) con "Intervento edilizio diretto" in quanto già per l'intera sub area A le modalità di attuazione prevedono tale tipologia di intervento;

- 2) in riferimento alla proposta sub area A: non si ritiene opportuno ridistribuire la capacità insediativa ammessa in tale sub area in quanto tale ridistribuzione deve discendere direttamente da una nuova suddivisione della Scheda progetto che, così come specificato nel punto 1) della presente proposta di controdeduzione, non si è ritenuto, in questa fase, di accogliere. Poiché però, con procedura di SIO di cui all'art. 31.2, rimane possibile intervenire sulla suddivisione in sub aree delle Schede progetto e, senza aumenti dei pesi insediativi proposti, sulla distribuzione delle potenzialità insediative ammesse, si ritiene opportuno modificare la Scheda progetto adottata nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**) indicando le capacità insediative ammesse non come "*Elementi progettuali invariati*", ma come "*Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2*".

Non si ritiene inoltre opportuno indicare nella Scheda progetto che "*la sub area A usufruisce del parcheggio pubblico di via Sant'Andrea*" in quanto per tale sub area non sono richieste dotazioni territoriali e tale specifica risulta essere superflua;

3) in riferimento alla proposta sub area B1: non si ritiene opportuno ridistribuire la capacità insediativa ammessa in tale sub area per le stesse motivazioni esplicitate nel punto 2) della presente proposta di controdeduzione che prevede comunque di apportare alla Scheda progetto le modifiche di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1), indicando le capacità insediative ammesse non come *"Elementi progettuali invarianti"*, ma come *"Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2"*.

Non si ritiene inoltre opportuno, in questa fase, inserire nella parte riguardante le "Infrastrutture per l'urbanizzazione" l'obbligo, in caso di frazionamento delle sub aree B1 e B2, di prevedere una *"strada comune di lottizzazione privata ad uso pubblico"*: l'opportunità di realizzare tale infrastruttura potrà essere considerata e disciplinata, in relazione al progetto di sviluppo dell'area, direttamente dai soggetti attuatori.

Non si ritiene poi di prevedere, in riferimento alla proposta sub area B1 (che corrisponde per la quasi totalità alla sub area B della scheda adottata), modifiche alle richieste di "Attrezzature e spazi collettivi" riportate nella Scheda progetto adottata;

4) in riferimento alla proposta sub area B2: non si ritiene opportuno ridistribuire la capacità insediativa ammessa in tale sub area per le stesse motivazioni esplicitate nel punto 2) della presente proposta di controdeduzione che prevede comunque di apportare alla Scheda progetto le modifiche di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1), indicando le capacità insediative ammesse non come *"Elementi progettuali invarianti"*, ma come *"Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2"*.

Si evidenzia poi che la proposta sub area B2 è parte della sub area A della Scheda progetto adottato e che, come tale, ad essa si riconduce; per quel che riguarda le parti non coerenti con la sub area A si propone quanto segue: non si ritiene opportuno, in questa fase, inserire nella parte riguardante le "Infrastrutture per l'urbanizzazione" l'obbligo, in caso di frazionamento delle sub aree B1 e B2, di prevedere una *"strada comune di lottizzazione privata ad uso pubblico"*: l'opportunità di realizzare tale infrastruttura potrà essere considerata e disciplinata, in relazione al progetto di sviluppo dell'area, direttamente dai soggetti attuatori; non si ritiene necessario indicare nella Scheda progetto che *"all'interno di tale sub area è presente un parcheggio privato di uso pubblico"* in quanto la presenza e/o la necessità di tali quote di parcheggi di uso pubblico dipendono direttamente dalla funzioni insediate e dal progetto complessivo dell'area e quindi, come tali, andranno disciplinate in fase esecutiva; non si ritiene infine appropriato ipotizzare di eliminare, nella parte riguardante la "Prestazione sicurezza - Mobilità", la previsione di rinaturalizzazione e ripristino paesaggistico della sponda del Canale Naviglio sulla via Granarolo in quanto si ritiene che tale prestazione sia parte fondamentale del progetto di sviluppo dell'intera area della Scheda progetto;

5) in riferimento alla proposta sub area C: non si ritiene opportuno ridistribuire la capacità insediativa ammessa in tale sub area per le stesse motivazioni esplicitate nel punto 2) della presente proposta di controdeduzione che prevede comunque di apportare alla Scheda progetto le modifiche di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 1), indicando le capacità insediative ammesse non come *"Elementi progettuali invarianti"*, ma come *"Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2"*.

Non si ritiene poi di prevedere, in riferimento alla proposta sub area C (che corrisponde per la quasi totalità alla sub area C della scheda adottata), modifiche alle richieste di "Attrezzature e spazi collettivi" riportate nella Scheda progetto adottata.

<b>Scheda progetto U.49 "Area Distercoop"</b>	1/4
---	-----

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Granarolo <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.2</span>
Estensione dell'area	circa 109.000 mq (circa 48.700 mq sub area A, circa 32.700 mq sub area B e circa 27.600 mq sub area C)
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. 8 [Ambito produttivo specializzato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) La scheda progetto individua 3 sub aree (A, B e C) attuabili autonomamente, in particolare: Sub area A: (-) Intervento edilizio diretto. Sub area B: (-) Progetto Unitario convenzionato esteso all'intera superficie delle sub area. Sub area C: (-) Fino alla scadenza della convenzione relativa al Progetto Unitario n. 24 del 05.03.2007 Prot. Ed. n. 745 del 18.07.2006, intervento edilizio diretto; una volta scaduta la convenzione relativa al Progetto Unitario e assolti gli obblighi in essa contenuti, gli interventi conformi alla scheda possono attuarsi con intervento edilizio diretto.

### 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 produttivi specializzati" di cui all'art. 8.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	⚠ La Sul massima ammessa è pari a 20.800 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	<b>Mobilità</b> (-) L'accesso alla sub area A è ammesso unicamente dai passi carrabili esistenti. <b>Acqua</b> (-) 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	
Prestazione identità	

### 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 produttivi specializzati" di cui all'art. 8.

## Scheda progetto U.49 "Area Distercoop"

2/4

### CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	⚠ La Sul massima ammessa è pari a 13.500 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	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi) nella misura minima, rapportata in relazione a insediamenti produttivi, di almeno il 15% della superficie della sub area B; tali aree potranno essere reperite anche all'esterno dell'area di intervento, senza fattori moltiplicatori, con le modalità di cui all'art. 26.5 [Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale] punto 2d.
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	<p><b>Mobilità</b></p> <p>(-) L'attuazione degli interventi è subordinata alla rinaturalizzazione e ripristino paesaggistico della sponda del Canale Naviglio, nell'area sulla via Granarolo indicata con apposita simbologia nella parte grafica della presente scheda.</p> <p>(-) L'accesso alla sub area B è ammesso unicamente dai passi carrabili esistenti.</p> <p><b>Acqua</b></p> <p>(-) 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.</p>
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	

### Sub area C

#### 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 specializzati" di cui all'art. 8.
------------------	--

### CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	⚠ La Sul massima ammessa è pari a 8.820 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	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita dell'area a parcheggio (per una superficie complessiva pari circa ad almeno 4.490 mq) contemplata nella convenzione relativa al Progetto Unitario n. 24 del 05.03.2007 Prot. Ed. n. 745 del 18.07.2006 ed indicata nella parte grafica della presente scheda.
Dotazioni ecologiche ambientali	

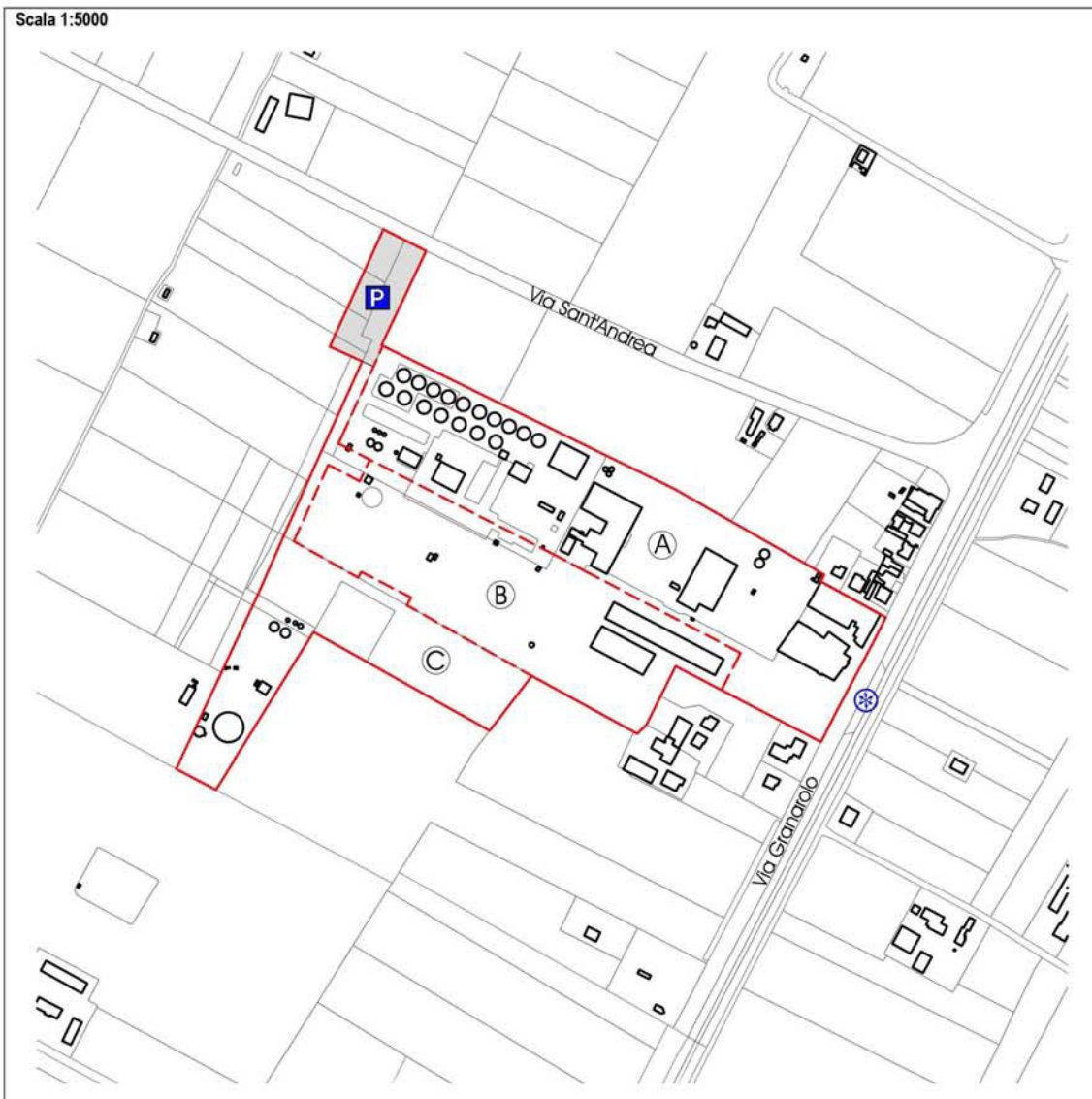
### ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Prestazione sicurezza	<p><b>Mobilità</b></p> <p>(-) Una volta scaduta la convenzione relativa al Progetto Unitario n. 24 del 05.03.2007 Prot. Ed. n. 745 del 18.07.2006 ed</p>
-----------------------	--





	<p>assolti gli obblighi in essa contenuti, l'attuazione di ulteriori interventi è subordinata alla rinaturalizzazione e ripristino paesaggistico della sponda del Canale Naviglio, nell'area sulla via Granarolo indicata con apposita simbologia nella parte grafica della presente scheda.</p> <p>(-) L'accesso alla sub area C è ammesso unicamente dai passi carrabili esistenti.</p> <p><b>Acqua</b></p> <p>(-) 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.</p>
<b>Prestazione sostenibilità</b>	
<b>Prestazione identità</b>	



Scala 1:5000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B - C)
-  Parcheggio pubblico
-  Intervento di rinaturalizzazione e ripristino paesaggistico



<b>Scheda progetto U.49 "Area Distercoop"</b>	1/4
---	-----

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Granarolo <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.2</span>
Estensione dell'area	circa 109.000 mq (circa 48.700 mq sub area A, circa 32.700 mq sub area B e circa 27.600 mq sub area C)
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. 8 [Ambito produttivo specializzato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) La scheda progetto individua 3 sub aree (A, B e C) attuabili autonomamente, in particolare: Sub area A: (-) Intervento edilizio diretto. Sub area B: (-) Progetto Unitario convenzionato esteso all'intera superficie delle sub area. Sub area C: (-) Fino alla scadenza della convenzione relativa al Progetto Unitario n. 24 del 05.03.2007 Prot. Ed. n. 745 del 18.07.2006, intervento edilizio diretto; una volta scaduta la convenzione relativa al Progetto Unitario e assolti gli obblighi in essa contenuti, gli interventi conformi alla scheda possono attuarsi con intervento edilizio diretto.

### 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 produttivi specializzati" di cui all'art. 8.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(-) La Sul massima ammessa è pari a 20.800 mq.

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

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

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) L'accesso alla sub area A è ammesso unicamente dai passi carrabili esistenti. <b>Acqua</b> (-) 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	
Prestazione identità	

### 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 produttivi specializzati" di cui all'art. 8.

## Scheda progetto U.49 "Area Distercoop"

2/4

### CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa (-) La Sul massima ammessa è pari a 13.500 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

(\*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi) nella misura minima, rapportata in relazione a insediamenti produttivi, di almeno il 15% della superficie della sub area B; tali aree potranno essere reperite anche all'esterno dell'area di intervento, senza fattori moltiplicatori, con le modalità di cui all'art. 26.5 [Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale] punto 2d.

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'attuazione degli interventi è subordinata alla rinaturalizzazione e ripristino paesaggistico della sponda del Canale Naviglio, nell'area sulla via Granarolo indicata con apposita simbologia nella parte grafica della presente scheda.  
(-) L'accesso alla sub area B è ammesso unicamente dai passi carrabili esistenti.

**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

Prestazione identità

### Sub area C

#### 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 specializzati" di cui all'art. 8.

### CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa (-) La Sul massima ammessa è pari a 8.820 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

(\*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e alla cessione gratuita dell'area a parcheggio (per una superficie complessiva pari circa ad almeno 4.490 mq) contemplata nella convenzione relativa al Progetto Unitario n. 24 del 05.03.2007 Prot. Ed. n. 745 del 18.07.2006 ed indicata nella parte grafica della presente scheda.

Dotazioni ecologiche ambientali

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

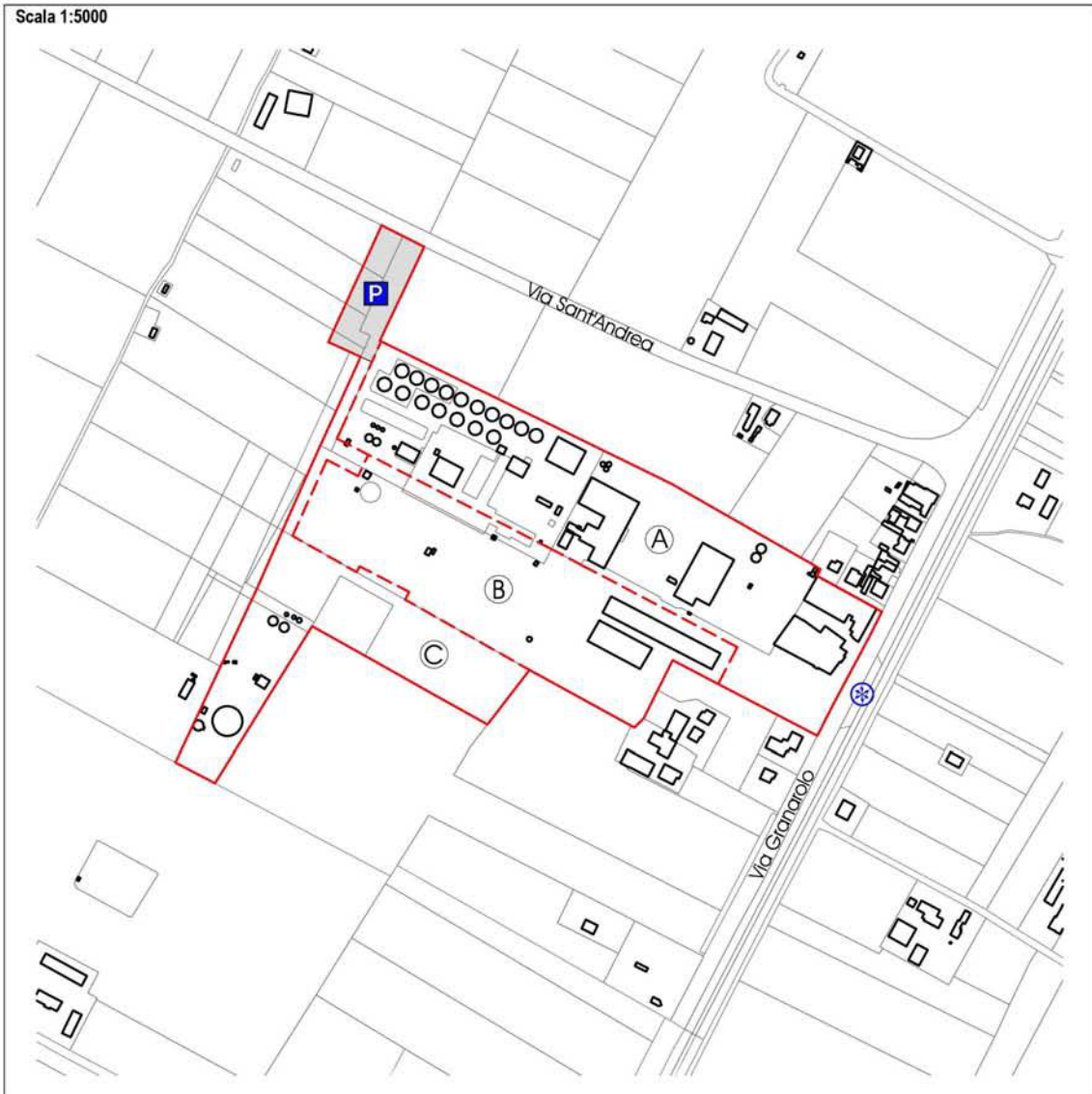
Prestazione sicurezza

**Mobilità**  
(-) Una volta scaduta la convenzione relativa al Progetto Unitario n. 24 del 05.03.2007 Prot. Ed. n. 745 del 18.07.2006 ed





	<p>assolti gli obblighi in essa contenuti, l'attuazione di ulteriori interventi è subordinata alla rinaturalizzazione e ripristino paesaggistico della sponda del Canale Naviglio, nell'area sulla via Granarolo indicata con apposita simbologia nella parte grafica della presente scheda.</p> <p>(-) L'accesso alla sub area C è ammesso unicamente dai passi carrabili esistenti.</p> <p><b>Acqua</b></p> <p>(-) 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.</p>
<b>Prestazione sostenibilità</b>	
<b>Prestazione identità</b>	



Scala 1:5000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B - C)
-  Parcheggio pubblico
-  Intervento di rinaturalizzazione e ripristino paesaggistico







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.

# 106

Prot. gen. n. 0045599

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Walter Naldoni - Legale rappresentante Società "Molino Naldoni"

**Residente a:** Brisighella, via Marzeno n. 21

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Pana n. 156

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto" \_Tavola 7.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della Società Molino Naldoni, proprietaria del terreno con soprastanti fabbricati censito al NCT del Comune di Faenza al Fg. 143, Mapp.le 186 (sub.1) su cui in data 14/05/2014 con Prot. gen. 22376 è stata presentata una richiesta di Permesso di Costruire avente ad oggetto la "Ristrutturazione di edificio industriale e nuova costruzione di palazzina uffici per insediamento nuova attività" per trasferire una parte dell'attività, considerato che il sopracitato PdC comprende anche la realizzazione di baie di carico e scarico nell'area fronte autostrada già utilizzata dalla precedente proprietà per lo stoccaggio e la logistica delle merci, chiede "di poter inserire, per la casistica sopracitata, una clausola normativa che consenta di poter sviluppare una protezione leggera sopra le sopracitate baie di carico (...)".

## Controdeduzione

- L'osservazione è respinta in quanto non compatibile con l'articolato del RUE sulle "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" poste in fregio all'autostrada A14. L'articolo 20.2 [Dotazioni ecologiche e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale] dispone per tali aree il mantenimento a verde totalmente permeabile, non ammettendo pertanto la costruzione di manufatti edilizi fuori terra, né l'installazione di manufatti leggeri che siano riconducibili ad interventi di nuova costruzione. Tale disposizione si pone in continuità con la strumentazione previgente (art. 27.2 NdA PRG '96) ed è tesa alla costituzione/conservazione del fronte unitario, trattato a verde permeabile, lungo la "vetrina autostradale".



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.

# 107

Prot. gen. n. 0045607

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Laura Rava

**Residente a:** Faenza, via Pisacane n. 6

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

**Area oggetto di osservazione:**

via di Sopra n. 26-26/A

**Riferimento RUE**

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

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

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

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

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietaria dell'immobile sito in via di Sopra n.26 e 26/A censito al NCEU al Fg. 151, Mapp.le 315, chiede:

1. "di poter rialzare tutto il fabbricato che insiste nella particella 315 alla quota presente negli altri fabbricati limitrofi (cornicione) senza toccare i cornicioni de fabbricati vicini (al fine di migliorare in modo più organico e funzionale gli spazi all'interno del fabbricato);

2. "in subordine di confermare per il cespite di proprietà la scheda di PRG attualmente vigente".

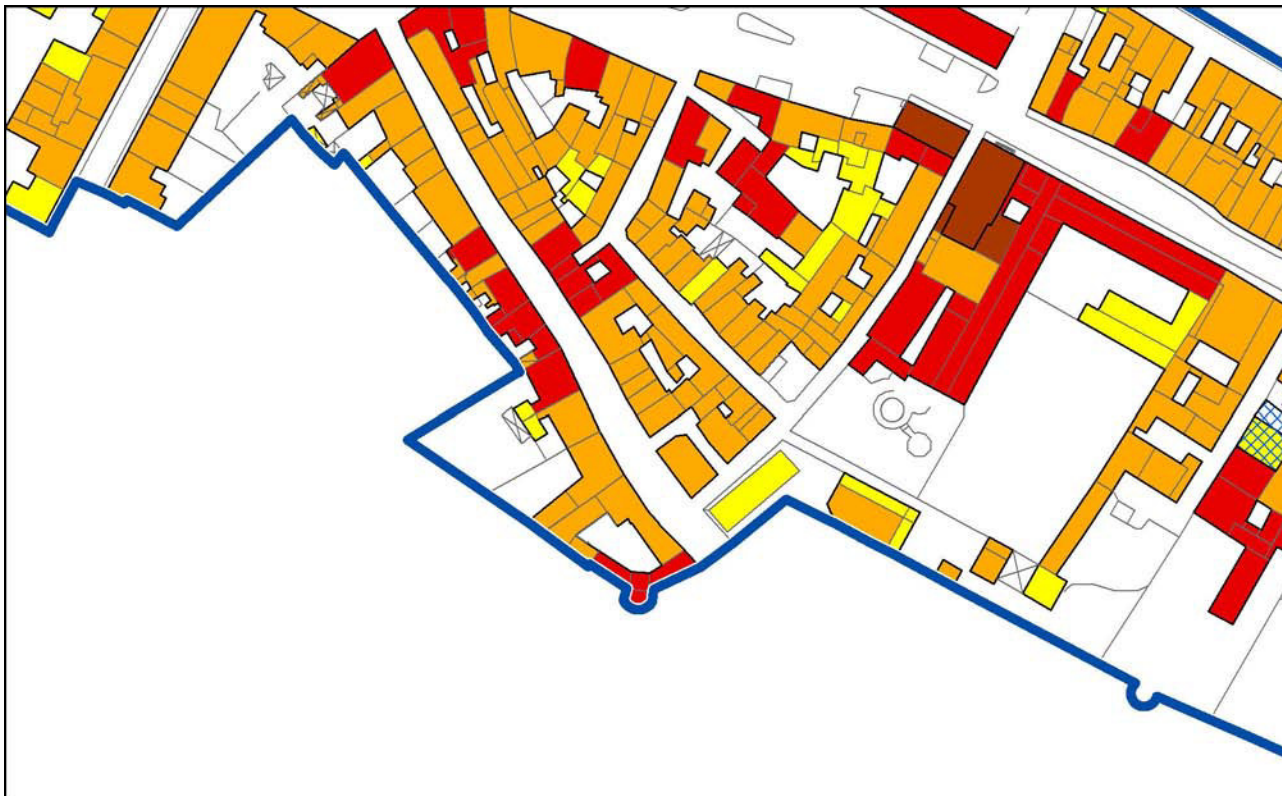
L'immobile si trova in centro storico ed è disciplinato dal PRG '96 dalla Scheda progetto "v-Ripristino edilizio", per il quale "è ammessa la possibilità di ripristino edilizio tenendo come altezza massima la quota del limitrofo cornicione della medesima proprietà". Sono previsti interventi di ricomposizione della facciata con particolare riferimento alle aperture anomale poste al piano terra e l'utilizzo di materiali congrui al centro storico.

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta parzialmente, l'ipotesi di cui al punto 1) è respinta, è invece accolta la proposta formulata in sub ordine di cui al punto 2), si conferma la precedente previsione del PRG '96. L'area verrà disciplinata da una apposita Scheda progetto, denominata "CS\_B.9". Si modifica la cartografia del RUE nelle Tavole Tav. P.4 \_A.1 (Faenza)\_Categorie di intervento (**AII.1**) e Tav. P.4 \_C (Faenza)\_Politiche di intervento (**AII.2**); l'elaborazione della Scheda progetto in centro storico "CS\_B.9", così come riportato in allegato (**AII.3**), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle Schede "CS\_B - Recupero di volumi preesistenti" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.

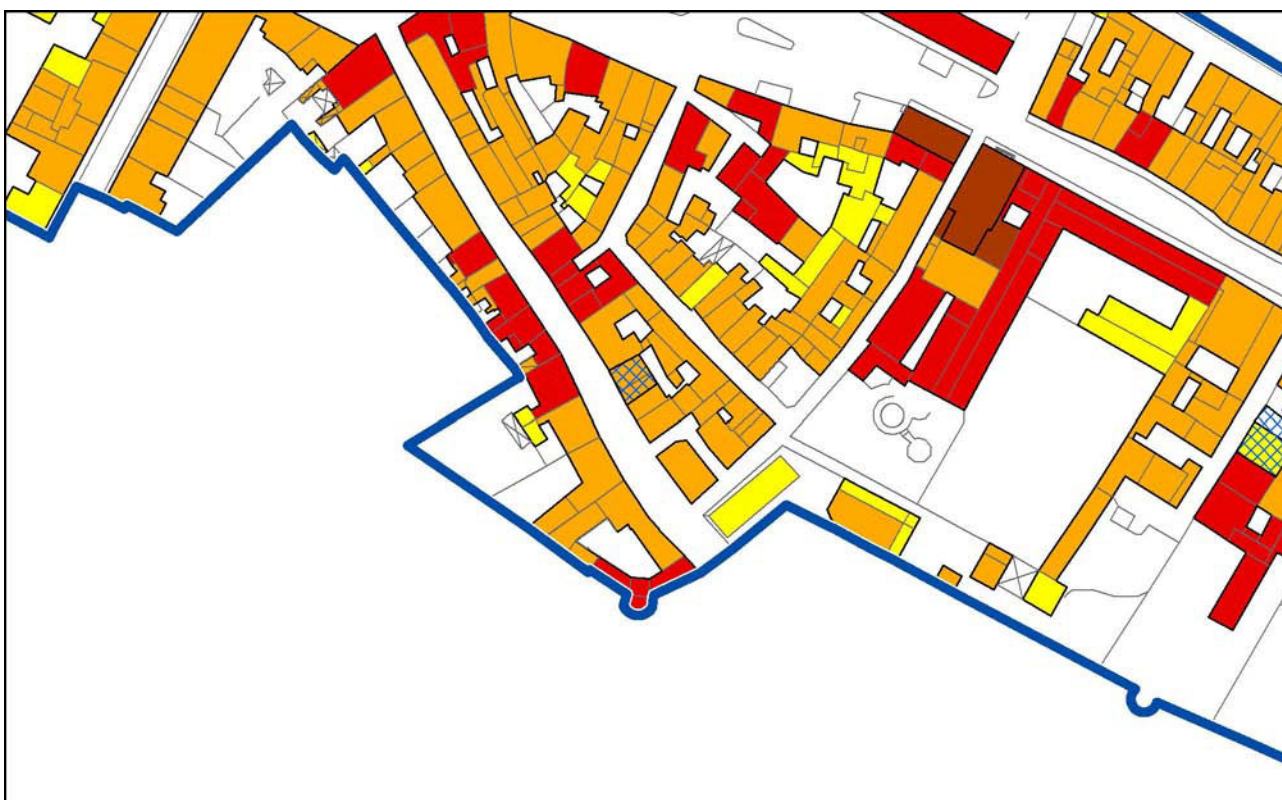
Stato adottato

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



Stato controdedotto

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





Stato adottato

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



Stato controdedotto

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

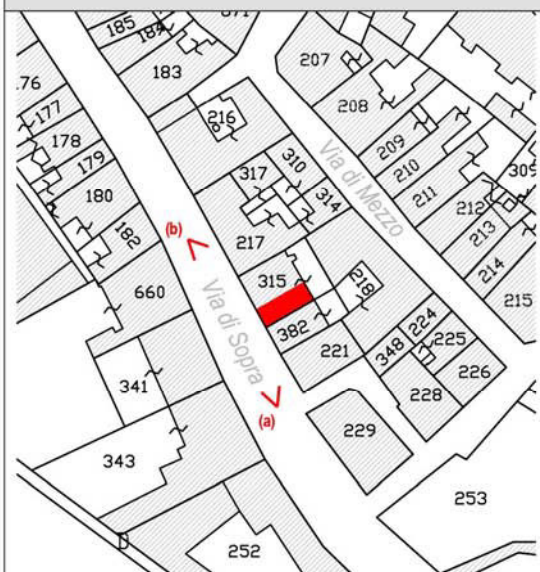


## Scheda progetto CS\_B.9

### DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via di Sopra n.26 e 26/A	Tavola RUE: P.4 _C (Faenza)
Individuazione catastale	Foglio 151 - mappale 315	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 5.8 [Centro Storico - Aree del centro storico sottoposte a Scheda progetto]	

#### ESTRATTO CATASTALE - scala 1:1000



#### MODALITÀ DI INTERVENTO

##### B. Recupero di volumi preesistenti

Ripristino del volume esistente del corpo di fabbrica campito in rosso, l' altezza massima della quota del nuovo cornicione, non deve eccedere l'altezza del cornicione del fabbricato limitrofo della medesima proprietà (Fig. 151 Mapp.le 315).

La costruzione del nuovo volume è subordinata alla ricomposizione della facciata con particolare riferimento alle aperture anomale (portone garage piano terra, allineamento e dimensioni delle finestre). L'intervento dovrà porsi in totale sintonia con l'edilizia storica ed è subordinato al rispetto degli "Obiettivi di qualità" di cui all'art. 5.11.

#### RILIEVO FOTOGRAFICO (a)



#### RILIEVO FOTOGRAFICO (b)







RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**108**

Prot. gen. n. 0045618

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Don Elvio Chiari - Diocesi di Faenza Modigliana

**Residente a:** Faenza, piazza XI Febbraio n. 10

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Seminario

**Riferimento RUE**

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

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di rappresentante della Diocesi di Faenza e Modigliana, proprietaria del cespite denominato "Seminario vecchio" sito in Faenza, via Seminario, distinto catastalmente al Fg. 148 Mapp.le 229, dopo aver evidenziato che nel RUE adottato quasi tutto l'immobile rientra -in relazione alla Tav. P.4\_B (Faenza)\_Attrezzature e spazi collettivi relativa al centro storico- fra le aree principalmente destinate a "Residenza e attività compatibili", mentre una parte di tale il fabbricato, nello specifico la "Sala San Carlo", viene individuata fra le "Aree per attrezzature di interesse comune" di cui all'art. 19.3 delle NdA, chiede che "anche la porzione individuata come "Aree per attrezzature di interesse comune" (Sala san Carlo) sia modificata ed inserita nella funzione "Residenza e attività compatibili" poiché l'immobile è di uso "strettamente privato" e non è riconducibile a nessuna funzione pubblica".

## Controdeduzione

- L'osservazione non è accolta, l'elaborato "Tav. P.4\_B (Faenza)\_Attrezzature e spazi collettivi" ha, in particolare per il centro storico, anche lo scopo di mettere in evidenza i servizi, pur di uso "strettamente privato", che la città offre ai cittadini; si evidenzia che la parte dell'immobile denominata "Sala San Carlo" non ha restrizioni derivanti dalla sua destinazione ad "Aree per attrezzature di interesse comune" rispetto alla "Residenza ed attività compatibili" per le seguenti motivazioni:
  - la "Sala San Carlo" può essere considerata un immobile utilizzato per "attività connesse" alle funzioni religiose e, in quanto tale, rientra fra le aree disciplinate dalla norma delle "Aree per attrezzature di interesse comune" di cui alla lettera d. dell'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi comunali] che richiama le seguenti disposizioni: "Per le aree utilizzate per funzioni religiose e attività connesse valgono le seguenti disposizioni: - Centro storico: sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 5.2 [Centro storico - Destinazioni d'uso] (...);
  - la "Sala San Carlo" è un "immobile di proprietà di un ente religioso che non è effettivamente utilizzato per funzioni pubbliche" (in quanto è utilizzato per funzioni strettamente private), pertanto non rientra fra gli immobili sui quali l'art. 5.2 prevede il "mantenimento di almeno il 30% della Sul per le funzioni di cui all'art. 19", ma bensì rientra fra edifici del centro storico su cui "sono consentite tutte le funzioni, ad esclusione di quelle di cui all'art. 3 [Usi del territorio] lettera C": le uniche destinazioni d'uso non ammesse rimangono quindi, come anche per gli edifici di cui alla disciplina per la "Residenza ed attività compatibili", quelle legate alle funzioni produttive manifatturiere.



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.

# 109

Prot. gen. n. 0045620

del 30/09/2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Gioia Gattamorta - Presidente dell'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Ravenna

**Residente a:** -

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

**Area oggetto di osservazione:**

Generale

**Riferimento RUE**

## Premessa

- L'osservazione presentata dal Presidente dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori Provincia di Ravenna contiene emendamenti, in diversi casi non supportati da corrispondenti motivazioni che interessano la Tav. P.2 "Norme di Attuazione" e la Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", raccolti in quattro osservazioni come di seguito sintetizzati e riarticolati in punti numerati per una più chiara disanima.

Ogni puntuale proposta di modifica, singolarmente riportata, è composta da una sintesi dell'osservazione con indicazione dell'argomento trattato. Di seguito alle proposte di modifica sono illustrati in sequenza i pareri di controdeduzione; ogni parere di controdeduzione indica se la singola proposta è stata accolta, accolta parzialmente o respinta, in contrasto normativo o non pertinente..

Le singole proposte, qualora la relativa controdeduzione comporti una modifica alle norme adottate, sono seguite dal testo normativo sia nello "stato adottato" (con le parti eliminate "~~barrate rosse~~") sia nello stato controdedotto (con le parti aggiunte in "rosso").

## **Sintesi del punto - 1**

- L'osservazione riguarda l'impostazione assunta dal RUE in merito alla normativa dell'ambito agricolo, segnalando anche come l'agricoltura stia evolvendo verso nuove forme e lo sviluppo di tale territorio debba essere posto chiaramente a fondamento della normativa, che invece causa la complessità delle sue combinazioni non appare chiara verso tale obiettivo. L'osservante ritiene che le esigenze della produzione e dei suoi addetti siano finite in secondo piano, e fortemente limitate, per paura che continui il cattivo uso dei manufatti in zona agricola da parte dei non addetti. Vengono di seguito evidenziati punti specifici dell'apparato normativo e relative criticità:

### **Punto 1.1**

#### **Argomento:**

**Tav. P.2 - Art. 12.5 "Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola"**

- Viene osservato che l'obbligo di corte condominiale nel caso di più di 3 unità immobiliari, nonché l'obbligo di rendere le eventuali divisioni rispettose della percezione unitaria della corte, trova riferimento in chi abita in campagna "per caso", pare non prendere atto delle trasformazioni edilizie già avvenute e introduce prestazioni ritenute non congrue al raggiungimento dell'obiettivo.

### **Punto 1.2**

#### **Argomento:**

**Tav. P.2 - Art. 12.5 "Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola"**

- Gli ampliamenti sono limitati ai soli edifici monounità e privi di valore storico architettonico o culturale testimoniale. Non viene compreso il limite riferito ad una sola unità.

### **Punto 1.3**

#### **Argomento:**

**Tav. P.2 - Art. 12.5 "Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola"**

- Viene osservato che il RUE, nel definire condizioni per realizzare annessi da giardino, ne estende i limiti anche per gli addetti all'agricoltura, subordinando anche in questo caso l'agricoltura ai problemi insorti con l'invasione della campagna da parte dei non addetti.

### **Punto 1.4**

#### **Argomento:**

**Tav. P.2 - Art. 13.2 "Disciplina del territorio rurale – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni"**

- Il RUE definisce criteri tipologici per le abitazioni di nuova costruzione, che se superiori a 150 mq devono essere su due piani. Viene criticata la riproposizione di caratteri tipologici tipici della tradizione, ritenuti non più attuali anche in riferimento alle prestazioni di accessibilità facilitata per portatori di handicap.

### **Punto 1.5**

#### **Argomento:**

**Tav. P.2 - Art. 13.2 "Disciplina del territorio rurale – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Servizi"**

- L'osservante propone di innalzare l'indice edificatorio per i servizi agricoli (senza alcuna indicazione in merito) evidenziando l'importanza di definire indicazioni circa la dislocazione del nuovo edificio, il rapporto con il contesto e con l'edificazione preesistente.

### **Punto 1.6**

#### **Argomento:**

**Tav. P.2 - Art. 13.2 "Disciplina del territorio rurale – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Interventi"**

- L'osservante ritiene praticamente impossibile costruire nuove abitazioni e non se ne comprendono le ragioni delle

limitazioni, che invece sarebbero da valutare in ragione della qualità architettonica proposta dallo specifico progetto.

#### **Punto 1.7**

##### **Argomento:**

**Tav. P.2 - Art. 13.2 “Disciplina del territorio rurale – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Serre con strutture fisse”**

- L'osservante, non escludendo l'ipotesi di un futuro sviluppo agricolo che contempli molte lavorazioni in serra, non concorda sull'indicazione di parametri edificatori avulsi da qualsiasi contesto produttivo

#### **Punto 1.8**

##### **Argomento: Permeabilità**

- Si osserva che il RUE non tiene conto dell'esistenza di situazioni di superfici impermeabilizzate, anche di minima estensione, che necessitano di contenuti ampliamenti: in tali casi si chiede di derogare dall'obbligo di compensare la permeabilità “da sottrarre”

#### **Punto 1.9**

##### **Argomento: Tetto a falde**

- L'osservante si chiede perché le coperture debbano essere di tipo tradizionale e non, ad esempio, a verde.

#### **Punto 1.10**

##### **Argomento: Nuove attività in campagna**

- L'osservante propone di introdurre e disciplinare l'attività di autoproduzione di prodotti agricoli da parte dei cittadini e la relativa esigenza di piccoli manufatti accessori per il ricovero di attrezzi, inoltre chiede la possibilità di realizzare case sugli alberi.

#### **Punto 1.11**

##### **Argomento: Materiali e tipologie abitative**

- L'osservante chiede di prevedere la realizzazione di manufatti contemporanei nella forma e nei materiali sia in territorio rurale che in territorio urbano, nonché di basso costo.

### **Controdeduzione al punto - 1**

- L'impostazione del RUE in merito al territorio rurale è perfettamente in linea con quella espressa dall'osservante ed al riguardo si riporta stralcio dell'art. 12 comma 1 delle NdA, ove vengono definiti gli obiettivi relativi alle disposizioni comuni per la disciplina di questa ampia parte del territorio comunale: *“Il territorio rurale è costituito dagli ambiti che devono essere salvaguardati da usi impropri, al fine di preservarne – anche per il futuro – identità e risorse, valorizzando i molteplici aspetti connessi all'attività agricola e agli elementi naturali.”*

Le considerazioni generali poste a premessa dei singoli rilievi, tese a ribadire quale prioritario lo sviluppo agricolo del territorio rurale, paiono non essere pienamente in linea con diverse delle richieste: alcune delle limitazioni del RUE oggetto di osservazione costituiscono infatti condizioni rivolte esclusivamente ai non agricoltori.

#### **Controdeduzione al punto 1.1**

- Il punto 1.1 è accolto parzialmente. Il RUE ha assunto l'indirizzo di ridurre l'impatto edilizio delle costruzioni non più funzionali all'attività agricola anche limitando la frammentarietà delle corti originariamente rurali (ed unitarie), specie negli ambiti interessati da tutela paesaggistica.

Si evidenzia che, coerentemente a quanto sopra, le disposizioni oggetto dell'osservazione sono riferite ai non agricoltori essendo contenute nel comma 5 dell'art. 12 delle NdA intitolato, per l'appunto, “Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola”.

I nuclei famigliari degli agricoltori, pertanto, non sono soggetti alle condizioni in questione, così che risulta già accolta questa parte dell'istanza.

Per i non-agricoltori si richiama anche il fatto che gli interventi di recupero già iniziati prima dell'adozione del RUE

(ma non solo, anche le domande di Permesso e le SCIA presentate con completezza entro la stessa data ed eventuali proroghe) continuano ad essere disciplinati dal PRG '96 (art. 32.7 [*Norme finali e transitorie – Norma transitoria*]), pertanto, qualora i relativi progetti prevedano il frazionamento della corte, questa potrà essere conformemente portata a termine.

Le prestazioni richieste dal RUE nel caso di nuovi frazionamenti per non agricoltori sono tese a conferire un'immagine unitaria della corte.

Alla luce di quanto descritto, l'osservazione è da ritenersi accolta parzialmente senza dover apportare modifiche alla versione adottata, che si conferma.

### **Controdeduzione al punto 1.2**

- Il punto 1.2 è accolto parzialmente. Si evidenzia che le disposizioni oggetto dell'osservazione sono anch'esse riferite ai non agricoltori essendo contenute nel comma 5 dell'art. 12 delle NdA intitolato, per l'appunto, "Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola". I nuclei famigliari degli agricoltori, pertanto, non sono soggetti alle condizioni in questione così che risulta già accolta questa parte dell'istanza.

La disposizione assunta dal RUE si adegua alle norme e agli indirizzi della normativa sovraordinata (LR 20/2000: art. A-21 "Interventi edilizi non connessi all'attività agricola" e PTCP: art. 10.5 "Disposizioni riguardo all'uso e riuso del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse con l'attività agricola", che riserva la possibilità di ampliamento agli edifici non di valore e solo per realizzare un alloggio di dimensioni adeguate), per evitare contrasti normativi.

In ogni caso, la definizione univoca dell'ambito di riconoscimento del valore culturale-testimoniale degli edifici (esistenza degli edifici al 1937) introdotta con il punto 15\_(P.2) dell'osservazione d'ufficio "Riconoscimento del valore degli edifici" sull'art. 6.1 delle NdA, tende a circoscrivere l'effettivo carattere di valore ad un numero più limitato di edifici rispetto alla generica individuazione della norma adottata e conseguentemente a ridurre i casi di applicazione del divieto di ampliamento.

### **Controdeduzione al punto 1.3**

- Il punto 1.3 è accolto di fatto. Si evidenzia che le disposizioni oggetto dell'osservazione sono riferite ai non agricoltori essendo contenute nel comma 5 dell'art. 12 delle NdA intitolato, per l'appunto, "Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola". I nuclei famigliari degli agricoltori, pertanto, non sono soggetti alle condizioni in questione.

### **Controdeduzione al punto 1.4**

- Il punto 1.4 è accolto parzialmente. La promozione e la salvaguardia del paesaggio rurale, di tutto il paesaggio rurale, rientra negli obiettivi che la legge regionale assegna alla pianificazione urbanistica ed al RUE compete la disciplina affinché gli interventi di nuova edificazione, che si ricorda è ammessa solo per le esigenze degli agricoltori, si inseriscano adeguatamente nel contesto: la riproposizione dei caratteri tipologici tradizionali locali assunta nel Piano si incardina in tale quadro.

La norma in questione era già presente nel PRG '96 unitamente a quella relativa all'accessibilità facilitata, così che la praticabilità delle stesse e gli esiti prodotti sono sufficientemente testati alla prova pratica da anni.

A tale impostazione di base, che comunque non impedisce, ma anzi indirizza i progetti ad interpretare in chiave contemporanea la "tipologia rurale" storicizzatasi sul territorio, il RUE affianca alcuni accorgimenti che ampliano le possibilità progettuali.

All'articolo 12.2 [*Disposizioni comuni – Modalità generali di progettazione*] delle NdA adottate viene infatti già esplicitamente demandato alla CQAP, trattandosi di temi intimamente legati al corretto inserimento paesaggistico delle nuove case, la possibilità di definire nel proprio Documento guida eventuali diversi criteri che coniughino adeguatamente le diverse istanze oggetto dell'osservazione, al fine di perseguire gli obiettivi illustrati.

Al riguardo si segnala anche come il parere della Soprintendenza reso nell'ambito della Valsat richiami l'attenzione verso la salvaguardia dei caratteri identitari del patrimonio edilizio del territorio rurale.



### **Controdeduzione al punto 1.5**

- Il punto 1.5 è accolto parzialmente. Non vengono portati dati o attestate adeguate motivazioni a supporto della richiesta generica e generalizzata, per la quale non si vedono i presupposti per variare nelle norme base un parametro che, tenendo conto “*dell’assetto normativo della precedente pianificazione del territorio rurale faentino*”, in coerenza con gli indirizzi del PSC (rif. pag. 45 della Relazione illustrativa), consolida una norma vigente già dal PRG ‘96 nel rispetto delle quale si sono sviluppate le aziende agricole locali. Specifiche e motivate esigenze aziendali che richiedano il superamento degli indici previsti dalle Norme sono affrontate e affrontabili nell’ambito di puntuali Schede progetto, che considerano le particolarità di ogni situazione.

Si evidenzia che con l’osservazione d’ufficio (rif. osservazione n.71, prot. n. 45243 del 29.09.2014) “Incentivo per case rurali in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola” è stato inserito un incentivo per estendere la superficie abitativa, per i primi 5 ettari, a 65 mq/ha per complessivi 325 mq e in accoglimento del punto 15 dell’osservazione del Collegio dei Geometri della Provincia di Ravenna sull’art. 12.2 delle NdA che estende la possibilità di realizzare porticati e serre solari rispetto alla norma base, limitatamente a fabbricati funzionali all’attività agricola e che non siano di valore.

Riguardo all’attenzione per l’inserimento dei nuovi edifici nel contesto, si evidenzia che il RUE già è orientato a mezzo di specifiche disposizioni a salvaguardare l’unitarietà della corte rurale, a mantenere l’accorpamento dei nuclei anche in caso di nuova costruzione e salvaguardare il rapporto con le visuali di pregio, soprattutto in particolari contesti paesaggistici: aspetti da calibrare nel progetto e nella sua valutazione caso per caso. La CQAP nell’ambito del proprio Documento guida potrà fornire ulteriori indicazioni, i cui criteri saranno assunti per l’esame dei progetti.

### **Controdeduzione al punto 1.6**

- Il punto 1.6 è parzialmente accolto. L’agricoltore può realizzare abitazione in ragione degli indici edificatori riconsociuti alla relativa unità poderale, mentre la realizzazione di abitazioni mediante nuove edificazioni nel territorio rurale è riservata solo alle esigenze delle aziende agricole per norme sovraordinate (LR 20/2000 e PTCP).

Con l’osservazione d’ufficio “Incentivo per case rurali in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola” è stato inserito un incentivo per estendere la superficie abitativa, per i primi 5 ettari, a 65 mq/ha per complessivi 325 mq. Si evidenzia che il RUE prevede indici coerenti con il PRG ‘96, che si mantengono “*tenendo conto dell’assetto normativo della precedente pianificazione del territorio rurale faentino*” (art. 12.1) come stabilito dal PSC. Inoltre si richiama la controdeduzione di cui al punto 2.15 dell’osservazione del Collegio Geometri della Provincia di Ravenna, che estende la possibilità di realizzare porticati e serre solari rispetto alla norma base, limitatamente a fabbricati funzionali all’attività agricola e che non siano di valore.

### **Controdeduzione al punto 1.7**

- Il punto 1.7 non è accolto. Appare immotivata la richiesta generalizzata di non porre limiti all’applicazione degli indici per serre nell’ambito agricolo considerato che il RUE fissa per via generale un massimo pari a 10.000 mq. Si evidenzia che il RUE prevede indici coerenti con il PRG ‘96, che si mantengono “*tenendo conto dell’assetto normativo della precedente pianificazione del territorio rurale faentino*” (art. 12.1) come stabilito dal PSC. Qualora il futuro portasse verso l’esigenza diffusa di strutture di dimensioni maggiori si valuterà un eventuale aggiornamento di tale parametro nell’ambito della rivisitazione della pianificazione del territorio, considerando l’impatto che queste potrebbero comportare (ambientale, paesaggistico, etc.).

Se invece si affacciassero istanze circoscritte su cui sviluppare valutazioni puntuali e di contesto, tali previsioni potrebbero trovare una disciplina “ad hoc” tramite l’inserimento di specifiche schede progetto.

### **Controdeduzione al punto 1.8**

- Il punto 1.8 è accolto nei termini di cui all’osservazione di ufficio (rif. osservazione n.71, prot. n. 45243 del 29.09.2014), punto 31 (P.2) ove è stato introdotto il concetto di mantenimento della permeabilità esistente in luogo del suo “miglioramento” negli interventi di ristrutturazione ed è stato modificato l’ambito di applicazione della norma in

oggetto introducendo un incremento sempre ammesso di superficie impermeabile, pari a 25 mq, senza che questo determini l'assolvimento della prestazione.

***Controdeduzione al punto 1.9***

- Il punto 1.9 è accolto parzialmente. Si rimanda alle considerazioni di cui al precedente punto 1.4, in particolare per ciò che attiene alle flessibilità valutabili in ragione del documento guida della CQAP.

***Controdeduzione al punto 1.10***

- Il punto 1.10 è accolto parzialmente. Si coglie l'aspetto positivo dell'osservazione, per aree dedicate ed appositamente disciplinate, sull'esempio di quanto già realizzato sul tema degli orti urbani del fiume Lamone, l'Amministrazione comunale potrà valutare, benché non in sede di RUE, una possibile prospettiva nell'ambito dei suoi futuri strumenti di programmazione. Per quanto al tema delle "case sugli alberi" in ambito di attività agrituristiche, l'osservazione è accolta parzialmente nei termini di cui all'osservazione n. 01 presentata da Morena Trerè (rif. Prot. gen. N. 38334 del 12.08.2014).

***Controdeduzione al punto 1.11***

- Il punto 1.11 è accolto parzialmente. Per ciò che attiene all'ambito rurale si rimanda alle considerazioni di cui al precedente punto 1.4, in particolare per ciò che attiene alle flessibilità riferibili al Documento guida della CQAP, mentre per ciò che riguarda l'ambito urbano si evidenzia che il RUE non prevede limitazioni in merito ai materiali e tecnologie costruttive salvo che nel centro storico per evidenti motivi e nel caso in cui, volontariamente, il privato ricorra alla bioedilizia nell'ambito degli incentivi.

## **Sintesi del punto - 2**

### **Argomento:**

#### **Tav. P.2 - Art. 13.2 “Disciplina del territorio rurale – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Funzioni/Interventi”**

- L'osservazione riguarda il limite massimo di 500 m<sup>2</sup> di Sul per usi abitativi individuato dal RUE per i poderi e per gli agriturismi.

L'osservante ritiene che tale parametro, unito alla condizione che gli immobili esistenti nella medesima unità poderale e destinati alla stessa funzione risultino recuperati ed effettivamente utilizzati come abitazioni, sia da incrementare e favorisca i non addetti rispetto agli agricoltori.

Viene proposto di eliminare il limite di 500 m<sup>2</sup> di Sul per usi abitativi e di estendere gli ampliamenti “una tantum” anche agli agricoltori.

## **Controdeduzione al punto 2**

- Il punto 2 è accolto parzialmente. Il limite massimo di 500 mq per le funzioni abitative, che rappresenta il limite all'applicazione degli indici anche su unità poderali molto estese, trae origine dalla precedente pianificazione urbanistica faentina, senza che vi siano state oggettive o generalizzabili necessità di superarlo: si tratta in ogni caso di abitazioni molto grandi, rapportabili per esempio a 5 appartamenti di 100 mq o 7 appartamenti di 70 mq, pertanto sufficienti a coprire le necessità abitative di famiglie anche numerose. Si consideri che gli ambienti per servizi aziendali sfruttano indici autonomi, mentre per esigenze abitative temporanee è riutilizzabile l'intero patrimonio edilizio esistente (art. 12.4 delle NdA del RUE).

Con l'osservazione d'ufficio “Incentivo per case rurali in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola” è stato inserito un incentivo per estendere la superficie abitativa, per i primi 5 ettari, a 65 mq/ha per complessivi 325 mq. Il limite individuato dal RUE viene ritenuto congruo al soddisfacimento delle esigenze abitative dei nuclei degli agricoltori, l'osservazione non avanza alcuna diversa proposta numerica e appare immotivata l'ipotesi di non porre limiti all'applicazione degli indici nell'ambito agricolo: con una unità poderale di 50 ettari, utilizzando gli indici previsti ma senza un valore massimo si arriverebbe ad una superficie abitativa di 975 mq (che salirebbero a 1000 con gli incentivi). Si evidenzia che il RUE prevede indici coerenti con il PRG '96, che si mantengono “*tenendo conto dell'assetto normativo della precedente pianificazione del territorio rurale faentino*” (art. 12.1). A parziale accoglimento dell'osservazione si richiama la controdeduzione di cui al punto 2.15 dell'osservazione n.96 presentata dal Collegio Geometri della Provincia di Ravenna in data 29.09.2014 (rif.) che estende la possibilità di realizzare porticati e serre solari rispetto alla norma base, limitatamente a fabbricati funzionali all'attività agricola e che non siano di valore.

### **Sintesi del punto - 3**

- L'osservazione interessa più ambiti tematici (disposizioni generali, territorio rurale, centro storico, incentivi, titoli abilitativi e procedure edilizie, norme in materia di decoro e compatibilità ambientale) e vengono di seguito evidenziati punti specifici sia dell'elaborato P.2 "Norme di Attuazione" che dell'elaborato P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

#### **Punto 3.1**

##### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 – Art. 2.3 "Definizioni e specificazioni di parametri – Definizioni"**

- L'osservante chiede di ricomprendere nella disciplina relativa alle serre solari di cui all'art. 2.3 delle NdA altre tipologie di strutture, apportando specificazioni alla norma e ricomprendendovi *"camini solari o altri meccanismi di sfruttamento solare"*, modificando così il paragrafo:

*"Serre solari*

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

#### **Punto 3.2**

##### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 – Art. 4.2 "Disposizioni generali – Tipi di intervento – Specificazioni in merito agli interventi sugli edifici esistenti"**

- L'osservante chiede di modificare la definizione di "Restauro Scientifico" di cui all'art. 4 delle NdA inserendo *"da operatori e maestranze con idonee competenze professionali e capacità tecniche."*

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

#### **Punto 3.3**

##### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 – Art. 5.11 "Disciplina dei tessuti storici – Centro storico – Obiettivi di qualità"**

- L'osservante chiede di aggiungere all'art. 5.11 delle NdA il seguente periodo: *"Al fine di raggiungere un'elevata qualità urbana, oltre che di partecipazione cittadina, tutti gli interventi pubblici rilevanti dovranno utilizzare i concorsi di progettazione per sviluppare e realizzare la migliore idea di trasformazione."*

#### **Punto 3.4**

##### **Tav. P.2 – Art. 5.11 "Disciplina dei tessuti storici – Centro storico – Obiettivi di qualità - Apparato strutturale"**

- L'osservante chiede di rivedere le condizioni per inserire elementi di collegamento verticale (scale/ascensori) in centro storico adottando la seguente formulazione per l'allinea "Apparato strutturale":

*"Ogni intervento di modifica previsto in locali voltati può essere effettuato previo rilievo scientifico atto a verificare le seguenti condizioni:*

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

#### **Punto 3.5**

##### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 - Art. 5.11 "Disciplina dei tessuti storici - Centro storico - Obiettivi di qualità – Sistema facciate"**

- L'osservante propone le seguenti modifiche per l'allinea "Sistema facciate":

*“Gli infissi e gli elementi oscuranti esterni delle finestre devono essere compatibili, per tipologia, materiale e colore con l'edificio esistente (ad esempio in legno verniciato, con gli elementi di ferramenta non in vista).*

*I portoni storici devono essere restaurati o, qualora irrecuperabili, sostituiti con altri compatibili con l'architettura esistente per caratteristiche e tipologia.*

*Le nuove inferriate devono essere di semplice disegno.*

*Gli infissi delle vetrine devono essere preferibilmente in legno verniciato o acciaio (possono essere proposti anche in alluminio, nello spessore minimo realizzabile e di colore micaceo).”*

...

*“Le serrande devono essere preferibilmente del tipo a maglie aperte o traforate”.*

*“... caratterizzazione storica dell'edificio. Dovranno, inoltre essere ripristinati gli intonaci, le pietre e gli altri elementi decorativi, qualora preesistenti, previo rilievo scientifico ed analisi storica. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere preferibilmente realizzati in rame:...”*

In sintesi, l'osservante propone di ammettere soluzioni per gli infissi e gli elementi oscuranti compatibili, per tipologia, materiale e colore con l'edificio esistente, limitando a titolo di esempio il ricorso a legno verniciato.

Nel caso di sostituzione dei portoni si richiede la possibilità di impiegare soluzioni compatibili con l'architettura esistente per caratteristiche e tipologie, in luogo della sostituzione con altri portoni delle medesime caratteristiche.

Si propone di ammettere infissi in alluminio di ridotto spessore e di colore micaceo e di ammettere serrande chiuse in lamiera zincata o alluminio. L'osservante chiede infine di inserire l'obbligo di presentazione del rilievo scientifico nel caso di ripristino di intonaci, pietre e materiali decorativi, da effettuare nel solo caso fossero preesistenti.

### **Punto 3.6**

#### **Argomento:**

**Tav. P.2 - Art. 5.11 “Disciplina dei tessuti storici - Centro storico - Obiettivi di qualità – Elementi interni, di finitura e impianti tecnologici”**

- L'osservante chiede di eliminare il richiamo delle disposizioni circa le modalità e i criteri per l'inserimento elementi di collegamento verticale (scale/ascensori) che comportano modifiche alle volte, in coerenza con quanto osservato per l'allinea “Apparato strutturale”.

### **Punto 3.7**

#### **Argomento:**

**Tav. P.2 - Art. 6 “Disciplina dei tessuti storici - Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico”**

- L'osservante chiede di specificare che la simbologia adottata dal RUE per individuare i complessi di valore culturale-testimoniale nel territorio rurale riveste valore esclusivamente di segnalazione, da verificare in fase di presentazione del progetto. Ciò in considerazione di erronee valutazioni già verificate e ai fini di una corretta valutazione della categoria degli edifici.

### **Punto 3.8**

**Tav. P.2 - Art. 6.2 “Disciplina dei tessuti storici - Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Norme generali sugli interventi negli edifici di valore”**

- L'osservante chiede di inserire l'obbligo di presentazione di rilievo scientifico nei casi di demolizione con ricostruzione parziale o totale di edifici di valore.

### **Punto 3.9**

#### **Argomento:**

**Tav. P.2 - Art. 6.3 “Disciplina dei tessuti storici – Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico – Arredi o manufatti di valore”**

- L'osservante chiede di inserire, fra gli elementi di interesse storico o testimoniale da salvaguardare e conservare, gli “scoli”.



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

### **Punto 3.10**

#### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 - Art. 12.2 “Disciplina del territorio rurale – Disposizioni comuni – Modalità generali di progettazione”**

- L'osservante chiede di rivedere la formulazione del paragrafo di cui all'art. 12.2 delle NdA, sostituendolo con: *“Le nuove costruzioni- devono avere forti relazioni spaziali con quelle preesistenti nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive dei nuclei rurali del territorio faentino e progettate con particolare attenzione al contesto paesaggistico ed ambientale.”*

In sintesi, L'osservante propone di rivedere in parte le indicazioni relative alle nuove costruzioni, sostituendo il criterio di “accorpamento alle preesistenze” – fatti sempre salvi i casi di evidenti impossibilità – con un requisito prestazionale da ricondursi a *“forti relazioni spaziali con le preesistenze”*, inoltre propone di specificare che le nuove costruzioni devono essere *“progettate con particolare attenzione al contesto paesaggistico ed ambientale.”*

### **Punto 3.11**

#### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 - Art. 12.2 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione”**

- L'osservante chiede di integrare il paragrafo di cui all'art. 12.2 delle NdA con la seguente frase: *“La demolizione e ricostruzione è possibile anche per i volumi incongrui condonati, nel rispetto della normativa sovraordinata.”*

In sintesi, l'osservante chiede di aggiungere la possibilità di demolizione e ricostruzione anche per i volumi incongrui condonati, nel rispetto della normativa sovraordinata.

### **Punto 3.12**

#### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 – Art. 12.3 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Unità poderale”**

- L'osservante chiede di elevare da 5000 mq a 8000 mq la dimensione massima dell'area di pertinenza delle costruzioni non più funzionali all'attività agricola per potere accorpare piccole porzioni di area agricola limitrofa di altra proprietà, senza che ciò pregiudichi l'utilizzazione degli indici sul fondo di provenienza.

### **Punto 3.13**

#### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 – Art. 12.3 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola”**

- L'osservante chiede di ammettere il commercio al dettaglio nel territorio rurale e attività artigianali di servizio anche di dimensione maggiore di 100 m<sup>2</sup>

### **Punto 3.14**

#### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 – Art. 12.2 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni – Modalità generali di progettazione”**

- L'osservante propone di riservare le indicazioni circa i salti di quota delle coperture e le relative pendenze a quelle di tipo tradizionale inserendo il termine “se” e modificando così il paragrafo:
  - *“le falde di copertura, se di tipo tradizionale, dovranno essere 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.”*

### **Punto 3.15**

#### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 - Art. 12.2 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione”**

- L'osservante chiede di sostituire il paragrafo in oggetto di cui all'art. 12.2 delle NdA con il seguente al fine di consentire che gli interrati degli edifici abitativi e di servizio possano estendersi anche oltre la proiezione dei muri

esterni:

*“Gli interventi negli spazi aperti devono perseguire la massima permeabilità del suolo.*

*Eventuali interrati degli edifici abitativi e dei relativi fabbricati di servizio, devono integrarsi nel paesaggio mimetizzandosi con esso assecondandone –senza modificarla- la conformazione naturale del terreno. L’accessibilità mediante rampe è di norma vietata: possono essere valutate rampe integrate nel paesaggio qualora possano assecondare la naturale conformazione del terreno”*

In sintesi, l’osservante chiede di consentire che gli interrati degli edifici abitativi dei relativi fabbricati di servizio possano estendersi anche oltre la proiezioni dei muri esterni degli stessi, purchè integrati nel paesaggio e senza modificare la conformazione naturale del terreno.

### **Punto 3.16**

#### **Argomento:**

**Tav. P.2 – Art. 12.5 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all’esercizio dell’attività agricola”**

- L’osservante propone di inserire, fra le condizioni da verificare per assentire frazionamenti rurali che prevedano l’aumento di unità immobiliari slegate dall’agricoltura, la presentazione di un progetto unitario che attesti il rispetto del contesto e del paesaggio circostante.

Analoga richiesta viene proposta per la valutazione delle delimitazioni della corte nel caso di formazione di più di 3 unità immobiliari in modo da mantenere una percezione unitaria, nonché in caso di previsione di eventuali strutture a pergolato.

Nelle zone soggette a tutela paesaggistica, ove la norma del RUE individua specifici accorgimenti per salvaguardare la visione unitaria della corte, si chiede di sostituire il termine “recinzione” con “delimitazione”.

### **Punto 3.17**

#### **Argomenti:**

**Tav. P.2 – Art. 12.5 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all’esercizio dell’attività agricola”**

- L’osservante chiede di aggiungere al capoverso “Funzioni” di cui all’art. 12.5 delle NdA:  
*“...Qualora vi sia la compresenza, nello stesso nucleo edilizio, di servizi di valore e non di valore, il recupero a residenza dell’edificio non di valore comporta la conservazione di quello di valore con funzioni di servizio e con interventi finalizzati alla sua stabilità e sicurezza. .... I fienili di valore possono essere utilizzati anche come abitazione purché sotto il profilo tecnico sia possibile conservarne la struttura, in caso diverso rimane edificio di servizio. In caso di fienili di valore, a fronte di una manutenzione strutturale ed edilizia del manufatto e a fronte di una continuità d’uso a servizio, è possibile spostare la potenzialità edificatoria a carattere residenziale dove ne è previsto l’utilizzo per nuove costruzioni”.*

In sintesi, l’osservante pone l’attenzione al caso di compresenza di servizi di valore e non di valore all’interno dello stesso nucleo edilizio, proponendo di inserire l’obbligo di conservazione del fabbricato di valore con funzioni di servizio qualora venga utilizzato a residenza l’edificio non di valore. Inoltre, a fronte della manutenzione strutturale ed edilizia del manufatto di valore e la sua continuità d’uso a servizio, chiede il riconoscimento della corrispondente potenzialità edificatoria a usi residenziali da localizzare laddove ne è previsto l’utilizzo per nuove costruzioni.

### **Punto 3.18**

#### **Argomento:**

**Tav. P.2 – Art. 12.5 “Disciplina del territorio rurale - Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all’esercizio dell’attività agricola”**

- L’osservante chiede di eliminare la condizione di *“continuità con l’edificio esistente”* riportata al paragrafo di cui all’art. 12.5 delle NdA per gli ampliamenti di edifici non funzionali all’attività agricola in territorio rurale, sostituendola con quella di *“stretta relazione contestuale con l’edificio esistente”.*

## **Titolo VIII Incentivi e compensazioni**

### **Punto 3.19**

#### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 - Art. 28.2 “Incentivi e compensazioni – Disciplina generale – Modalità applicative”**

- L'osservante chiede di aggiungere al paragrafo dell'art. 28.2 delle NdA, concernente gli incentivi, la seguente frase:  
*“L'accesso al sistema degli incentivi presuppone la contestualità degli interventi, da formalizzare con apposito atto trascritto e idonea garanzia come da allegato XXX della tavola Tav P.5 - Attività edilizie e procedimenti.”*  
In sintesi, l'osservante chiede di inserire l'obbligo, nel caso di accesso agli incentivi, di prestare da parte dell'operatore privato idonea garanzia, prevedendo nella Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti” lo schema-tipo dell'atto da trascrivere.

### **Punto 3.20**

#### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 - Art. 29 “Incentivi e compensazioni - Incentivi”**

- L'osservante chiede di eliminare gli ampliamenti dalle tipologie di interventi che in caso di ricorso agli incentivi presuppongono il rispetto delle prestazioni di efficienza energetica, mantenendo quindi l'assoggettamento a tale prestazione per i soli casi di nuovi edifici.

### **Punto 3.21**

#### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 - Art. 29 “Incentivi e compensazioni - Incentivi”**

- L'osservante propone, come alternativa al parametro Sq o Sul previsto dal RUE per gli incentivi, ulteriori opzioni: riduzione oneri di costruzione, riduzione diritti di segreteria, riduzione oneri smaltimento a discarica dei rifiuti, esenzione oneri occupazione suolo pubblico durante i lavori, esenzione oneri per pubblicità sui ponteggi, esenzione regolamento scavi in centro storico per edifici prospicienti strade pubbliche, prevedendone la regolamentazione nella Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti”.

### **Punto 3.22**

#### **Argomento:**

##### **Tav. P.2 - Art. 30 “Incentivi e compensazioni - Compensazioni”**

- L'osservante propone di aggiungere alcune azioni puntuali alle compensazioni previste dall'art. 30 delle NdA, di seguito evidenziate:

###### **“Azioni puntuali OBIETTIVO IDENTITA'”**

*possibilità di utilizzare in modo diretto gli oneri derivanti da intervento edilizio, in opere di interesse pubblico riferibili all'area di intervento secondo un progetto da presentare all'UTC.*

*Realizzazione di opere di tipo artistico in aree pubbliche o private aperte al pubblico.*

*Recupero, con interventi minimi di messa in sicurezza, di fabbricati rurali di valore tipologico da mantenere a servizio.*

*Negli interventi in centro storico che realizzino più di 5 unità immobiliari, un'unità posta a piano terra dovrà essere destinata ad uso artigianale per artisti o creativi in genere con vincolo di anni 5.*

*Per le compensazioni si utilizzano le possibilità delle norme.*

###### **Azioni puntuali OBIETTIVO SICUREZZA**

*l'Amministrazione Comunale, tramite apposita Commissione, potrà scegliere i progetti privati e pubblici di miglioramento o adeguamento sismico dei fabbricati, ritenuti esemplari per qualità e metodologia e renderli pubblici nelle adeguate sedi o con altre forme di comunicazione per valorizzare i contenuti tecnici ed economici dell'intervento. Per le compensazioni si utilizzano le possibilità delle norme.”*

###### **Azioni puntuali OBIETTIVO SOSTENIBILITA'**

*l'Amministrazione Comunale, tramite apposita Commissione, potrà scegliere i progetti privati e pubblici di miglioramento energetico dei fabbricati, ritenuti esemplari per qualità e metodologia e renderli pubblici nelle adeguate sedi o con altre forme di comunicazione per valorizzare i contenuti tecnici ed economici dell'intervento. Per le compensazioni si utilizzano le possibilità delle norme."*

### **TAV. P5" Attività edilizia e procedimenti"**

#### **Parte I -Titolo I Titoli Abilitativi e procedure**

##### **Punto 3.23**

##### **Argomento:**

##### **Tav. P.5 – Art. 6 "Disciplina generale – Titoli abilitativi e procedure – Permesso di Costruire in Deroga"**

- L'osservante chiede di aggiungere all'articolo 6 dalla Tav. P.5 *"Per quanto attiene alla riqualificazione e rigenerazione dei tessuti urbani in termini di identità urbana, con particolare riscontri sul miglioramento della qualità dello spazio pubblico di tutto il territorio. In tutti i suoi aspetti: funzionali, sociali, identitari e artistici. Le soluzioni proposte saranno valutate con la necessaria attenzione e competenza".*

##### **Punto 3.24**

##### **Argomento:**

##### **Tav. P.5 – Art. 9 "Disciplina generale – Titoli abilitativi e procedure – Autorizzazione amministrative e procedura semplificata per piccoli interventi"**

- L'osservante chiede di inserire al comma 2 dell'articolo 9 dalla Tav. P.5 la seguente parte sottolineata: *"Soluzioni difformi sono ammesse, a seguito di valutazione di compatibilità con il contesto da parte del SUE, solo in presenza di dimostrate cause impeditive ad assolvere le soluzioni conformi o per soluzioni innovative considerate compatibili e sono soggette all'apposita Autorizzazione amministrativa di cui al presente articolo".*

#### **Parte I -Titolo II CQAP**

##### **Punto 3.25**

##### **Tav. P.5 – Art. 14 "Disciplina generale – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio – (CQAP) – Definizione e compiti"**

- L'osservante chiede di eliminare, per gli interventi non soggetti al parere della CQAP, la verifica progettuale da parte del Responsabile del Procedimento degli aspetti architettonici e di inserimento nel contesto storico-ambientale condotta in coerenza con il documento guida della CQAP e di inserire l'obbligo di redigere in forma scritta eventuali indicazioni da parte dello stesso su queste tematiche, con contenuto specifico e non generico.

##### **Punto 3.26**

##### **Tav. P.5 – Art. 15 "Disciplina generale – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio – (CQAP) – Composizione e nomina"**

- L'osservante chiede di rivedere i criteri riportati dal RUE, prevedendo 4 membri indicati dalla Giunta, esperti in valutazione di compatibilità urbanistica ambientale, progettazione urbana, restauro edifici vincolati e in composizione architettonica. Inoltre chiede di rendere pubblici sul sito i curriculum dei membri della CQAP.

##### **Punto 3.27**

##### **Tav. P.5 – Art. 15 "Disciplina generale – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio – (CQAP) – Funzionamento"**

- L'osservante chiede di rendere pubblici in modo ampio del verbale e dei pareri della CQAP, anche con immagini significative, nel rispetto della privacy.

##### **Punto 3.28**

##### **Tav. P.5 – Art. 17 "Disciplina generale – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio – (CQAP) – Documento guida"**

- L'osservante propone di rendere obbligatorio, anziché una possibilità, la redazione da parte della CQAP di un proprio

“documento guida” e che questo sia rispettoso del programma di governo del territorio preventivamente espresso dall’A.C.

### **Parte III - Titolo I Norme in materia di decoro e inserimento ambientale**

#### **Punto 3.29**

#### **Argomento:**

**Tav. P.5 – Art. 66 “Disciplina particolare – Opere edilizie: Norme di decoro e inserimento ambientale – Pergolati”**

- L’osservante chiede di prevedere la possibilità di valutare soluzioni progettuali in deroga da quelle stabilite dal RUE per ciò che riguarda i pergolati, in base a proposte progettuali innovative da sottoporre all’esame della CQAP.

### **Controdeduzione al punto - 3**

#### **Controdeduzione al punto 3.1**

- Il punto 3.1 è accolto parzialmente. La definizione di serre solari è una specificazione introdotta dal RUE, ad integrazione delle definizioni regionali, alla quale corrispondono nel piano peculiari previsioni normative, volte a consentire in determinati contesti la realizzazione di tali strutture anche in aggiunta ai parametri edificatori di zona.

Le possibilità in questione, laddove previste, sono pertanto calibrate sulle caratteristiche proprie delle serre solari come definite e valutate in ragione del grado di contestualizzazione che queste strutture possono offrire nel rispetto dei parametri stabiliti.

Ricomprendere nella medesima definizione anche la terminologia “*camini solari o altri meccanismi di sfruttamento solare*”, assoggettandoli così alla medesima disciplina di dettaglio, per quanto descritto, introdurrebbe elementi caratterizzati da un tasso di dissonanza o quantomeno di elevata indeterminazione in termini di consistenza materica e formale, al punto da renderne non possibile una loro assimilazione alle serre solari in considerazione dei criteri ed obiettivi rispetto ai quali è impostata la norma.

A parziale accoglimento dell’osservazione si ritiene di incentivare soluzioni mediante l’utilizzo di camini solari, riconoscendo una premialità in termine di maggiore superficie entro il limite massimo di 1 mq. A tal fine si modifica l’art. 52 della Tav. P5 “Attività edilizia e procedimenti”, come di seguito riportato.

Stato adottato

Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti”

### **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.



**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.

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.

2. Al fine di incentivare soluzioni di illuminazione naturale, ai parametri di superficie previsti nelle singole norme di zona è sempre possibile aggiungere la proiezione sul piano orizzontale di camini solari fino ad un massimo complessivo di 1 m<sup>2</sup>.

**Controdeduzione al punto 3.2**

- Il punto 3.2 è accolto parzialmente. La formulazione della norma adottata è derivata da un'ampia discussione con tavoli tecnici, compresa la CQAP, dove si era inteso dare un'accezione generale riservando ogni altro aspetto legato alle competenze professionali alle norme di settore. La formulazione della norma proposta risponde comunque correttamente alle finalità perseguite e pertanto si modifica l'art. 4.2 [*Tipi di intervento - Specificazioni in merito agli interventi sugli edifici esistenti*] con le specificazioni di seguito riportate.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 4 Tipi di intervento**

[...]

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

[...]

**- Restauro scientifico**

Negli immobili oggetto di restauro scientifico non sono ammesse altre forme di intervento e ~~lavori~~ devono essere ~~eseguiti da~~ maestranze con idonee capacità tecnico-professionali.

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di attuazione"

**Art. 4 Tipi di intervento**

[...]

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

[...]

**- Restauro scientifico**

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

### ***Controdeduzione al punto 3.3***

- Il punto 3.3 non è accolto. Non si ritiene appropriato inserire normativamente ed in via generale il ricorso a concorsi pubblici, che rimane una possibilità per la quale si auspica un ricorso frequente, da valutarsi caso per caso. In passato l'applicazione di disposizioni analoghe nel PRG '96 non ha trovato un concreto ambito di applicazione ed ha indotto ad eliminare tale previsione dal Piano.

### ***Controdeduzione al punto 3.4***

- Il punto 3.4 non è accolto. Le puntualizzazioni oggetto di osservazione sono da ritenersi implicite nella procedura di cui all'art. 5.4 delle NdA, che si conferma quindi, ove è richiesta un'analisi delle stratificazioni storiche da commisurare allo specifico intervento. Si ritiene di non sovraccaricare la norma sconfinando sul versante delle competenze, già disciplinate da norme di settore. Infine, si reputa elemento qualificante e peculiare dell'immagine del Centro Storico il mantenimento in via generale delle volte di spazi al piano terra visibili da aree pubbliche. Per quanto attiene la richiesta di eliminare la condizione di non affaccio sulla via pubblica dei locali voltati per poter valutare con le procedure di cui all'art. 5.4 delle NdA l'inserimento di elementi di collegamento verticale, si rimanda alla proposta di controdeduzione di cui al punto 09 dell'osservazione n. 129 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna.

### ***Controdeduzione al punto 3.5***

- Il punto 3.5 è accolto parzialmente. Per quanto agli obiettivi di qualità relativi al "Sistema facciate" si evidenzia come tutte le disposizioni contenute al comma 11 dell'art. 5 siano da considerarsi come "norma base" quali situazioni conformi per interventi di manutenzione ordinaria realizzabili in regime di attività edilizia libera. Premesso che elementi di variabilità rispetto alla "norma base", da individuarsi all'interno del documento guida della CQAP di cui al medesimo art. 5.11, potranno riguardare casistiche individuate in maniera circostanziata o situazioni puntuali di tipo specialistico, in parziale accoglimento, si propone di modificare la norma base relativa al "Sistema facciate" introducendo la possibilità di conservare/sostituire gli infissi di tipo specialistico che caratterizzano l'edilizia storica. A tal fine si modifica l'art. 5.11, come di seguito riportato.  
Quanto alla richiesta di rendere obbligatorio la presentazione di un rilievo scientifico, non è previsto a livello sovraordinato, si ritiene di non sovraccaricare la norma anche al fine di non sconfinare sul versante delle competenze, già disciplinate da norme di settore.

**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.

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

Le serrande devono essere preferibilmente del tipo a maglie aperte o traforate, escludendo quelle chiuse in lamiera zincata o alluminio.

[...]

**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.

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

Le serrande devono essere preferibilmente del tipo a maglie aperte o traforate, escludendo quelle chiuse in lamiera zincata o alluminio.

Per gli infissi possono essere conservati/sostituiti materiali diversi nel caso di interventi su aperture specialistiche originali (es. infissi in ferro tipici di funzioni non residenziali storicamente insediate).

[...]

**Controdeduzione al punto 3.6**

Il punto 3.6 non è accolto. Per le motivazioni si rimanda alle considerazioni di cui al precedente punto 3.4

**Controdeduzione al punto 3.7**

- Il punto 3.7 è accolto parzialmente. Il PSC e il RUE, per le parti di competenza e come stabilito dalla legge regionale n. 20/2000 e s.m.e.i, hanno operato l'individuazione degli edifici di valore monumentale, storico, architettonico e tipologico.

L'individuazione cartografica e la relativa norma del RUE sono incardinate su un approccio presuntivo, la disciplina definita dallo strumento urbanistico ha infatti questa natura e gli interventi effettivamente ammissibili sugli edifici sono definiti in sede di titolo abilitativo edilizio in base a specifiche valutazioni e verifiche calibrate sulle informazioni di dettaglio desumibili dalla documentazione progettuale.

Con questo metodo processuale, che contempera flessibilità rispetto alla rigidità connessa al riconoscimento preventivo di una categoria di intervento di tipo prescrittivo, si arriva ad individuare la più appropriata caratterizzazione storico-tipologica degli elementi che compongono l'organismo edilizio ed il conseguente grado di modificabilità.

Si evidenzia anche che l'ufficio tecnico ha proposto, nella sua osservazione al RUE, la modifica dell'art. 6.1 delle NdA con l'obiettivo di rendere oggettivamente riconoscibili gli edifici di valore nei nuclei rurali identificati con apposita simbologia, in linea con l'obiettivo individuato dal Collegio dei Geometri nella propria osservazione al punto 2.4, alla quale si rimanda.

### **Controdeduzione al punto 3.8**

- Il punto 3.8 non è accolto. Premesso che le caratteristiche degli elaborati per le pratiche edilizie sono stabiliti a livello regionale mediante appositi atti e dovranno essere verificati in rapporto alla rilevanza dell'intervento, non si ritiene corretto attribuire disposizioni specifiche sul tipo di rilievo. Si evidenzia in ogni caso che le condizioni da verificare progettualmente in occasione degli interventi in oggetto, riguardando edifici di valore, sono sistematicamente oggetto di valutazione della CQAP che potrà incidere sugli aspetti qualitativi degli elaborati nell'ambito delle sue competenze.

### **Controdeduzione al punto 3.9**

- Il punto 3.9 è accolto. L'art. 6.3 delle NdA reca una serie esemplificativa e non esaustiva dei principali elementi variamente dislocati sul territorio comunale ai quali viene attribuito un interesse storico o testimoniale da salvaguardare: in ragione delle specifiche caratteristiche e contesto desumibili dagli elaborati progettuali, si ritiene possibile vi siano casi in cui ricadano all'interno di tale lista anche gli scoli. Laddove gli scoli rivestono evidente valore, ad esempio nelle aree di tutela dell'impianto storico rurale di cui all'art. 23.4, è esplicitato il divieto di alterali.

### **Controdeduzione al punto 3.10**

- Il punto 3.10 non è accolto. Si ritiene appropriato mantenere la formulazione "*devono essere spazialmente accorpate con quelle preesistenti*" anche per il valore di sintesi della locuzione, che sarà declinato nei suoi diversi profili attraverso l'esame dei singoli progetti e contesti. La formulazione adottata tende ad attribuire un carattere di oggettività alla norma senza negare la particolare attenzione da riservare nel progetto al contesto paesaggistico e ambientale.

### **Controdeduzione al punto 3.11**

- Il punto 3.11 è accolto parzialmente. L'intervento di demolizione e ricostruzione non è ricompreso fra quelli definiti dalla legislazione sovraordinata e pertanto i casi oggetto di osservazione dovranno essere ricondotti agli interventi di ristrutturazione oppure di nuova costruzione a seconda delle loro caratteristiche in rapporto a quanto prescritto dalle suddette normative. Se l'edificio incongruo viene demolito e ricostruito con i criteri della ristrutturazione, tale intervento è ammesso ed in tali termini è da intendersi parzialmente accolta la richiesta.

### **Controdeduzione al punto 3.12**

- Il punto 3.12 non è accolto. Non vengono portati dati o attestate adeguate motivazioni a supporto della richiesta generica e generalizzata, per la quale non si vedono i presupposti per variare un parametro che, tenendo conto "*dell'assetto normativo della precedente pianificazione del territorio rurale faentino*", in coerenza con gli indirizzi del PSC (rif. pag. 45 della Relazione illustrativa), consolida una norma vigente già dal PRG '96. L'applicazione ormai ventennale di tale dispositivo ne dà una valutazione che porta a consolidare l'impostazione. Ampliare la superficie di pertinenza degli edifici non connessi all'agricoltura oltre la dimensione ritenuta già più che sufficiente per le collegate esigenze significa, di fatto, ridurre le potenzialità produttive del territorio e favorire l'insediamento di usi slegati dall'agricoltura, in contraddizione sia con l'impostazione del RUE ma anche con buona parte delle premesse dell'osservazione di cui al precedente punto 1.

### **Controdeduzione al punto 3.13**

- Il punto 3.13 non è accolto. Il PTCP (Titolo 10) stabilisce che deve essere evitato, nel territorio rurale, che la diffusione degli interventi di riuso del patrimonio edilizio comporti lo snaturamento dei caratteri tipologici degli edifici ed incrementi eccessivi di carico su reti infrastrutturali deboli e destinate a restare tali, richiamando i Comuni a delimitare con attenzione le destinazioni d'uso ed escludendo in linea generale la possibilità di insediamento in tali ambiti di nuove attività extra-agricole con dimensioni tali da generare necessità di nuova infrastrutturazione (es. parcheggi, etc.).

La normativa regionale (DCR 1253/1999 e s.m.i.) fornisce indicazioni per determinare le scelte di pianificazione urbanistica comunale riferite al settore commerciale e richiede di privilegiare l'insediamento di attività commerciali in aree già utilizzate per funzioni urbane, ricercandone l'ottimizzazione della localizzazione prendendo in considerazione i tragitti e perseguendo la razionalizzazione degli spostamenti.

In tale quadro, il RUE ammette in via generalizzata la possibilità di insediare negli edifici esistenti nel territorio rurale piccole attività commerciali, indirizzando l'insediamento di attività di maggiore consistenza nel centro urbano.

Si ritiene pertanto di confermare il parametro di 100 mq quale limite per le attività di commercio al dettaglio nel territorio rurale, reputandolo commisurato a tali criteri.

### **Controdeduzione al punto 3.14**

#### **Punto 3.14**

- Il punto 3.14 non è accolto. La richiesta verte su una disposizione del RUE che individua condizioni di compatibilità affinché sia possibile aumentare la Sul degli edifici. La presenza di una copertura di tipo tradizionale priva di salti di quota e con pendenze comprese fra il 30 e il 35% è una di queste condizioni. La modifica proposta, se accolta, estenderebbe immotivatamente la Sul realizzabile ad una pluralità di edifici in modo incoerente rispetto all'impostazione posta alla base della norma.

### **Controdeduzione al punto 3.15**

- Il punto 3.15 è accolto. La norma in questione già consente quanto richiesto dall'osservazione. Si coglie l'occasione per conferire un senso più applicativo alla formulazione adottata dell'art. 12.2 delle NdA, modificandola nel seguente modo:

Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

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

[...]

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

[...]

- Gli interventi negli spazi aperti devono perseguire la massima permeabilità del suolo. Eventuali interrati degli edifici abitativi e dei relativi fabbricati di servizio, non devono estendersi oltre la proiezione dei muri esterni dei medesimi fabbricati, con l'eccezione dei vani tecnici e di quelli che assecondino ~~senza modificarla~~ la conformazione naturale del terreno. L'accessibilità agli interrati dall'esterno mediante rampe è di norma vietata: possono essere valutate rampe integrate nel paesaggio qualora possano assecondare la naturale conformazione del terreno.

[...]

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

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

[...]

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

[...]

- Gli interventi negli spazi aperti devono perseguire la massima permeabilità del suolo. Eventuali interrati degli edifici abitativi e dei relativi fabbricati di servizio, non devono estendersi oltre la proiezione dei muri esterni dei medesimi fabbricati, con l'eccezione dei vani tecnici e di quelli che assecondino la conformazione naturale del terreno **in declivio**. L'accessibilità agli interrati dall'esterno mediante rampe è di norma vietata: possono essere valutate rampe integrate nel paesaggio qualora possano assecondare la naturale conformazione del terreno.



### **Controdeduzione al punto 3.16**

- Il punto 3.16 è accolto parzialmente. Quanto espresso dall'osservazione corrisponde al contenuto normativo del RUE laddove viene richiesto per il progetto di adottare soluzioni rispondenti anche per gli spazi aperti ai criteri di compatibilità tipologica e ambientale: per tale aspetto è pertanto da ritenersi già parzialmente accolta la richiesta nella formulazione adottata. L'unitarietà dei progetti che riguardano i nuclei rurali viene così perseguita in via sostanziale, richiedendo espressamente attenzione verso gli aspetti che caratterizzano gli insediamenti ed il loro contesto, senza vincolare l'intervento all'aspetto formale della presentazione di un progetto a firma di tutte le proprietà insistenti sul nucleo stesso a prescindere dal loro concreto coinvolgimento.

### **Controdeduzione al punto 3.17**

- Il punto 3.17 non è accolto per le stesse motivazioni di cui al punto 2.5 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), cui ci si riferisce integralmente.

### **Controdeduzione al punto 3.18**

- Il punto 3.18 non è accolto. Per le motivazioni si rimanda alle considerazioni di cui al precedente punto 3.10.

### **Sotto-Osservazione 3.19**

- Il punto 3.19 non è accolto. La richiesta si presenta come una richiesta, generalizzata ed indistinta rispetto ai diversi tipi di incentivi, aggiuntiva rispetto agli obblighi sovraordinati, non supportata da esplicita motivazione, costituendo un aggravio procedurale oltre ad un ulteriore onere economico.  
Rimane ferma, in ogni caso, la possibilità di attivare "idonee garanzie" fra privati, configurando una libera ed autonoma scelta dei contraenti.  
La tematica, per ciò che attiene le eventuali garanzie da prevedersi nel caso di interventi che interessino proprietà pubbliche, regolamentate da leggi in materia, potrà essere trattata nell'ambito delle Disposizioni Tecniche-Amministrative previste all'art. 73 della tav. P.5 adottata.

### **Controdeduzione al punto 3.20**

- Il punto 3.20 non è accolto. Limitare la prestazione richiesta alle sole nuove costruzioni significa "smontare" la norma adottata ed i suoi effetti, anche considerando il fatto che l'applicazione ai soli casi di nuovi edifici presenta caratteri residuali rispetto alla gran parte delle situazioni. Rispetto agli obiettivi energetici del PSC, considerati dal RUE, risulta molto più significativo incentivare l'efficientamento del patrimonio esistente, fermo restando che la prestazione in oggetto rimane una facoltà alternativa. Per i dati conoscitivi in materia e gli scenari si rimanda al Piano Regolatore dell'Energia.

### **Controdeduzione al punto 3.21**

- Il punto 3.21 è accolto parzialmente. L'osservazione, che si pone come obiettivo quello di allargare il raggio delle azioni incentivanti, coinvolgendo settori collaterali all'urbanistica quali la fiscalità locale e in generale l'incentivazione economica, tratta un tema "non nuovo" che è stato affrontato nelle analisi sottese al RUE attraverso l'ipotesi di piani strategici che possano far convergere le competenze dei vari settori coinvolti della Pubblica amministrazione e tenere conto di tutti gli aspetti evolutivi delle leggi di settore. Si rinvia per l'esauritiva trattazione dell'argomento al Capitolo 3.3 "Oltre la pianificazione: i piani strategici" della Relazione generale, di cui si riporta un estratto significativo:

*"[...] si vuole mettere in evidenza come sia necessario nella fase di gestione del RUE attivare semplici Piani Strategici (quali piani tematici a livello di documento per la promozione delle idee) in grado di finalizzare meglio in modo coordinato le azioni della Amministrazione. Non si vuole certamente introdurre un ulteriore livello di pianificazione, fra l'altro non previsto da legge, bensì esplorare i problemi emergenti nell'ambito urbano o territoriale affrontandoli in modo circolare e non solo frontale. E' evidente che la cornice legislativa discende dalla Pianificazione*

*Strutturale e dal Regolamento Urbanistico che per loro natura però non possono mettere operativamente in campo aspetti derivanti da altre discipline che vanno perseguite con altre procedure di approvazione e di compatibilità con il bilancio comunale, come nel caso di interventi sulla fiscalità locale. [...]"*

### **Controdeduzione al punto 3.22**

- Il punto 3.22 è accolto parzialmente.

In merito alle azioni puntuali per l'OBIETTIVO IDENTITÀ, pur considerando positiva la finalità della proposta (opere di interesse pubblico riferibili all'area di intervento), si richiama il fatto che le possibilità di scomputo degli oneri derivanti dagli interventi edilizi diretti ed il loro uso sono quelli ammessi dalle leggi in materia, così come le procedure in tema di opere pubbliche.

Si condivide la finalità di promozione dell'arte contemporanea in contesto urbano: la realizzazione di opere di tipo artistico in aree aperte alla collettività, che nel caso in oggetto si ritiene di individuare in aree pubbliche o aperte di uso pubblico, si pone in coerenza con gli obiettivi di qualità (Identità) e con le strategie assunte dal RUE. L'onere corrispondente all'incentivo in questione viene rapportato, in analogia a quanto riportato al punto 36\_P.2 dell'osservazione d'ufficio (rif. osservazione n. 71 del Settore Territorio, Prot. gen. 45243 del 29.09.2014) e relativa controdeduzione per le azioni di compensazione incentivanti la biodiversità, al valore di monetizzazione delle aree interessate dall'intervento compensativo. Visto che il costo dell'incentivo è commisurato al valore della monetizzazione, gli interventi saranno orientati verso la zona periferica rappresentando questa la soluzione economicamente più vantaggiosa. Si integra pertanto l'art.30 nei termini di cui all'elaborato di seguito allegato.

In merito alla richiesta di riconoscere un incentivo per la messa in sicurezza di fabbricati rurali di valore tipologico da mantenere a servizio, si propone di non accogliere la richiesta rimandando alle motivazioni riportate nella controdeduzione al punto n. 3.17 del presente documento.

Si segnala inoltre che il RUE prevede già un incentivo, afferente all'obiettivo "Sicurezza", volto a favorire in Centro Storico l'utilizzo di locali al piano terra degli edifici per una serie di funzioni (quelle di cui all'art. 3.1 punti b1), b3) nonché funzioni artigianali e laboratoriali), all'interno delle quali rientrano quelle oggetto dell'osservazione. Si rileva pertanto come la proposta si sostanzia nel chiedere un alleggerimento delle condizioni poste per l'accesso all'incentivo. I locali dovrebbero mantenere le funzioni suddette per 5 anni anziché 12 anni, non sarebbe necessario che gli stessi risultino non utilizzati da almeno 3 anni e non ne risulterebbero esclusi gli spazi prospicienti gli assi commerciali di cui all'art. 5.2 [*Centro storico - Destinazioni d'uso*] e corso Baccarini, via Torricelli e via Pistocchi.

Constatato che quanto proposto si pone in coerenza con la strategia generale assunta dal RUE tesa a valorizzare sia la sicurezza che l'identità del Centro Storico e che le specifiche ipotizzate sono finalizzate a promuovere, nell'ambito del più generale obiettivo di riutilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio ivi disponibile, agevolazioni per la messa a disposizione dei locali verso particolari attività e categorie di popolazione funzionali all'attrattività di Faenza e al miglioramento dello stato di conservazione degli immobili in centro storico, si propone di accogliere la richiesta con le seguenti specificazioni:

- le funzioni incentivate sono quelle relative ad artisti, non essendo sufficientemente definibile la categoria dei "creativi" per l'applicazione della presente norma;
- i locali devono essere inutilizzati da almeno 1 anno;
- le funzioni devono essere mantenute per almeno 6 anni;
- l'azione compensativa è applicabile a tutto il centro storico, con le specificazioni di cui all'art. 5.2 [*Centro storico - Destinazioni d'uso*];

Si integra pertanto l'art.30 nei termini di cui all'elaborato di seguito allegato.

In merito alle azioni puntuali per l'OBIETTIVO SICUREZZA e per l'OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ, si condivide il fine delle proposte avanzate, che si pongono in coerenza con la volontà di divulgazione e stimolo da parte dell'A.C., ritenendo tuttavia che non richiedano l'inserimento negli incentivi del RUE proprio per la forma che tali promozioni assumono: si rimanda alle considerazioni di cui alla controdeduzione rispettivamente n. 6 e n. 47 della proposta di controdeduzione all'osservazione n.129 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna (Prot. n. 45691 del 30/09/2014), cui ci si riferisce integralmente.

**Art. 30 Compensazioni**

[...]

OBIETTIVO IDENTITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Promozione degli orti in città	Obiettivo: favorire l'agricoltura in centro urbano con la predisposizione di orti o similari, in aree pubbliche non utilizzate o marginali, o in aree private, con impegno di mantenimento per almeno 8 anni. - 100 m <sup>2</sup> attrezzati in aree pubbliche = 8 m <sup>2</sup> di Sul - 100 m <sup>2</sup> attrezzati in aree private = 1,5 m <sup>2</sup> di Sul

**Art. 30 Compensazioni**

[...]

OBIETTIVO IDENTITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Promozione degli orti e dell'arte in città	Obiettivo: favorire l'agricoltura in centro urbano con la predisposizione di orti o similari, in aree pubbliche non utilizzate o marginali, o in aree private, con impegno di mantenimento per almeno 8 anni. - 100 m <sup>2</sup> attrezzati in aree pubbliche = 8 m <sup>2</sup> di Sul - 100 m <sup>2</sup> attrezzati in aree private = 1,5 m <sup>2</sup> di Sul  <b>Obiettivo:</b> realizzazione di interventi artistici contemporanei valutati dal Comitato scientifico del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)", in aree pubbliche o aperte di uso pubblico, fino ad un massimo di 30 m <sup>2</sup> . Tali interventi determinano: - 1 m <sup>2</sup> di Sul per ogni quota di intervento pari al valore di valore di monetizzazione/ m <sup>2</sup> delle aree interessate dall'intervento artistico.

## Art. 30 Compensazioni

[...]

OBIETTIVO SICUREZZA	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Incremento di attività in centro storico	<p>Obiettivo: favorire l'utilizzo di locali al piano terra degli edifici per le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio-Destinazioni d'uso] punti b1), b3) e funzioni artigianali e laboratoriali in conformità alle specifiche dell'art. 5.2 [Centro storico - Destinazioni d'uso]. I locali, che dovranno mantenere le funzioni suddette per 12 anni, devono risultare non utilizzati da almeno 3 anni: - 100 m<sup>2</sup> di superficie riconvertita = 25 m<sup>2</sup> di Sul La presente azione non si applica per gli spazi prospicienti gli assi commerciali di cui all'art. 5.2 e corso Baccarini, via Torricelli e via Pistocchi.</p>

## Art. 30 Compensazioni

[...]

OBIETTIVO SICUREZZA	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Incremento di attività in centro storico	<p>Obiettivo: favorire l'utilizzo di locali al piano terra degli edifici per le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio-Destinazioni d'uso] punti b1), b3) e funzioni artigianali e laboratoriali in conformità alle specifiche dell'art. 5.2 [Centro storico - Destinazioni d'uso]. I locali, che dovranno mantenere le funzioni suddette per 12 anni, devono risultare non utilizzati da almeno 3 anni: - 100 m<sup>2</sup> di superficie riconvertita = 25 m<sup>2</sup> di Sul La presente azione non si applica per gli spazi prospicienti gli assi commerciali di cui all'art. 5.2 e corso Baccarini, via Torricelli e via Pistocchi.</p> <p>Obiettivo: favorire l'utilizzo di locali al piano terra degli edifici per studi d'artista in conformità alle specifiche dell'art. 5.2 [Centro storico - Destinazioni d'uso]. La possibilità di insediare un nuovo studio d'artista sarà valutata dal Comitato scientifico del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)". I locali, che dovranno mantenere le funzioni suddette per 6 anni, devono risultare non utilizzati da almeno 1 anno: - 100 m<sup>2</sup> di superficie riconvertita = 25 m<sup>2</sup> di Sul</p>

### **Controdeduzione al punto 3.23**

- Il punto 3.23 non è accolto. Si evidenzia che casistiche riportate all'articolo in questione del RUE sono tratte fedelmente dall'art. A7-ter della LR 20/2000 e s.m.i., delle quali il Piano dà attuazione, ad esplicita dimostrazione che non trova applicazione il comma 3 dell'art. 20 della LR 15/2013 e s.m.i.

### **Controdeduzione al punto 3.24**

- Il punto 3.24 è accolto parzialmente. "Soluzione innovative considerate compatibili" sono sicuramente assentibili nell'ambito della valutazione, per l'appunto, di compatibilità del SUE: in tali termini è da intendersi parzialmente accolta l'istanza già nella formulazione adottata. Si ritiene comunque di mantenere come soluzioni prioritarie quelle conformi ai criteri definiti che, oltre ad offrire chiarezza e certezza applicativa, rappresentano un valore identitario consolidato, specie in contesti sensibili quali in Centro Storico e gli edifici di valore .

### **Controdeduzione al punto 3.25**

- Il punto 3.25 non è accolto parzialmente. L'osservazione così come formulata individua tematiche e modalità da ricondurre a quelle stabilite al comma 5 dell'art. 18 della LR 15/2013 e s.m.i., al quale si rimanda e nel rispetto del quale il responsabile del procedimento conduce le proprie attività istruttorie: in tali termini può ritenersi in parte accolta l'istanza già nella formulazione adottata.

Per quanto attiene la competenza del Responsabile del procedimento in merito alla verifica dei progetti sono state portate modifiche a maggior chiarimento all'art. 14 della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" così come riportato al punto 60 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 129 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna.

### **Controdeduzione al punto 3.26**

- Il punto 3.26 è accolto parzialmente. L'ambito in cui è chiamata ad esprimersi la CQAP è stabilito dall'art. 6 della LR 15/2013 e s.m.e.i. e da tali indicazioni discendono le competenze richieste ai suoi membri. Al fine di corrispondere all'indirizzo dell'A.C. riguardo alla composizione e nomina della CQAP, l'ufficio, mediante propria osservazione (rif. osservazione n. 71 del Settore Territorio, Prot. gen. 45243 del 29.09.2014) ha modificato 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. Ogni ulteriore specificazione si ritiene possa essere maggiormente circostanziata mediante apposite Disposizioni Tecniche Amministrative.

### **Controdeduzione al punto 3.27**

- Il punto 3.27 è accolto parzialmente nei termini di cui al punto 61 della controdeduzione all'osservazione n. 129 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna (Prot. n. 45691 del 30/09/2014), cui ci si riferisce integralmente.

Condividendo l'importanza del nuovo servizio che verrà attivato per ampliare ed agevolare la divulgazione delle informazioni in questione, si precisa che l'inserimento di immagini viene ritenuta attualmente un'operazione sproporzionata fra l'interesse alla visione del verbale della CQAP e l'attività sottesa ad un servizio del genere nell'economia dei lavori degli uffici, trattandosi di un adempimento non previsto da legge, rispetto all'utilità ed efficacia degli atti. Resta salva la possibilità di accedere alla documentazione comprensiva anche delle immagini da parte di chi ha un interesse giuridicamente rilevante.

### **Controdeduzione al punto 3.28**

- Il punto 3.28 non è accolto. E' la Legge Regionale 15/2013, all'Art. 6, a disporre che la redazione da parte della CQAP di un proprio documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri è una possibilità e non un obbligo. Il documento, una volta redatto, deve essere sottoposto all'attenzione della Giunta per l'approvazione: in tale sede viene valutata la rispondenza al programma di governo del territorio espresso



dall'Amministrazione Comunale

**Controdeduzione al punto 3.29**

- Il punto 3.29 è accolto parzialmente. Posto che le tipologie di pratiche soggette alla CQAP sono stabilite da legge, la Commissione potrà esprimersi sul tema osservato in base alle previsioni del RUE che ne valorizzano l'apporto. Le caratteristiche dei pergolati individuate dall'art. 6 dell'elaborato P.5 "Attività edilizia e procedimenti" costituiscono un ambito di intervento di base con caratteri di certezza all'esclusivo fine di alleggerire la procedura amministrativa mediante il ricorso a titoli edilizi asseverati dai progettisti. Lo stesso articolo non esclude la possibilità di adottare soluzioni diverse che però saranno soggette a Permessi di Costruire sempre qualora si riscontrassero nella proposta i caratteri delle nuove costruzioni.

## **Sintesi del punto - 4**

L'osservazione raccoglie una serie di richieste.

### **Punto 4.1**

**Argomento:**

Tav. P.2 – Tav. P.5.

- Per facilitare la lettura delle norme, l'osservante chiede di inserire dei rimandi agli altri articoli da valutare obbligatoriamente o che completano l'argomento trattato nel singolo articolo e di creare collegamenti fra norma di zona, obiettivi di qualità, incentivi e compensazioni tramite anche rimandi ipertestuali.

### **Punto 4.2**

**Argomento:**

Tav. P.5.

- L'osservante chiede di integrare in appendice alla Tav. P.5 lo "schema a blocchi" per l'utilizzo delle norme, esplicitando nel diagramma i percorsi ed i procedimenti di approvazione dei vari titoli abilitativi, indicandone anche i tempi.

### **Punto 4.3**

**Argomento:**

**Generale**

- L'osservante chiede specifiche e distinte procedure autorizzative fra interventi conformi alla normativa del RUE ed interventi con caratteristiche differenti, qualora la proposta venga ritenuta migliorativa rispetto al contesto esistente.

### **Punto 4.4**

**Argomento:**

**Generale**

- L'osservante chiede nell'istruttoria di ogni procedimento di verificare anche l'aspetto relativo alle competenze professionali.

## **Controdeduzione al punto - 4**

### **Controdeduzione al punto 4.1**

- Il punto 4.1 è accolto. La versione del RUE adottata contiene già molti dei collegamenti richiesti, in particolare nelle parti riferite alle prestazioni per gli obiettivi di qualità ma non solo, quali integrazioni rispetto alla versione pubblicata nella fase pre-adozione. Per l'approvazione sono stati ulteriormente potenziati tali rimandi fra articoli, anche di elaborati diversi (es. Tav. P.2 e Tav. P.5). Nel periodo di gestione del Piano si provvederà a rendere disponibile anche una versione con collegamenti ipertestuali.

### **Controdeduzione al punto 4.2**

- Il punto 4.2 è accolto parzialmente. Si condivide l'obiettivo di divulgare la parte normativa del RUE anche attraverso schemi sintetici e simulazioni normative ritenendo però che la sede appropriata per tali forme di comunicazione siano le Disposizioni Tecniche Amministrative (DTA), Newsletter, FAQ, ecc. Con tali modalità i chiarimenti sulle modalità applicative del RUE si potranno consolidare nel tempo progressivamente attraverso l'"uso" della norma.

### **Controdeduzione al punto 4.3**

- Il punto 4.3 non è accolto. Le procedure per i titoli abilitativi sono definite da legge. Il RUE mantiene una procedura estremamente semplificata per piccoli interventi che non richiedono la competenza di un tecnico (Art. 9 Tav. P.5

“Attività edilizia e procedimenti”). Tali interventi sono completamente liberi nel rispetto delle prescrizioni del RUE o soggetti a semplice autorizzazione amministrativa qualora se ne discostino.

Resta ferma la possibilità di ottimizzare le procedure relative ai titoli abilitativi stabilite da legge nell’ambito del funzionamento ordinario dell’ufficio in relazione all’assetto organizzativo dello stesso.

***Controdeduzione al punto 4.4***

- Il punto 4.4 è accolto. Si conferma che ciò già avviene per quanto di competenza del Comune, nel limite derivante dalle specifiche leggi e norme deontologiche che ovviamente devono essere sempre rispettate, in prima istanza dai professionisti. Non si ritiene pertanto di inserire particolari specificazioni nel 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.

**110**

Prot. gen. n. 0045621

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Don Elvio Chiari - Diocesi di Faenza Modigliana

**Residente a:** Faenza, piazza XI Febbraio n. 10

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Bondiolo, via Ceonia, via Mura Gioco del Pallone

**Riferimento RUE**

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

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di rappresentante della Diocesi di Faenza e Modigliana, proprietaria di parte del cespite denominato "ex Monastero di Santa Caterina in Faenza" sito in Faenza, via Bondiolo, via Ceonia, via Mura Gioco del Pallone, dopo aver evidenziato che nel RUE adottato tutto il cespite rientra -in relazione alla Tav. P.4\_B (Faenza)\_Attrezzature e spazi collettivi relativa al centro storico- fra le "Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere" di cui alla lettera c. dell'art. 19.4 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi sovracomunali], con la specifica di "Aree private destinate ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche" di cui all'art. 19.1, e dopo aver premesso che quando l'immobile, attualmente in costruzione, verrà completato, nella parte di proprietà dell'osservante sono previste principalmente funzioni di ospitalità per il clero e per i familiari, chiede che "la porzione di proprietà della Diocesi di Faenza e Modigliana (...) sia modificata ed inserita nella funzione "Attrezzature e spazi collettivi a livello comunale" art. 19.3 ed in particolare nelle "Aree per attrezzature di interesse comune" di cui alla lettera d".

## Controdeduzione

- L'osservazione può considerarsi parzialmente accolta. Si propone di intervenire sulle norme di attuazione pur senza modificare la rappresentazione grafica riportata nell'elaborato "Tav. P.4\_B (Faenza)\_Attrezzature e spazi collettivi" al fine di mantenere coerenza al Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato nel 2010, confermando quindi la destinazione dell'area oggetto dell'istanza ad "Area per attrezzature sanitarie e ospedaliere" di cui alla lettera c. dell'art. 19.4 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi sovracomunali], con la specifica di "Aree private destinate ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche" di cui all'art. 19.1; tale destinazione prevista dal RUE adottato, rispetto a quella richiesta nell'istanza ("Aree per attrezzature di interesse comune" di cui alla lettera d. dell'art. 19.3 "Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale"), trattandosi di un'area interna al perimetro del centro storico, non modifica sostanzialmente le possibilità attribuite all'area in quanto le funzioni in essa ammesse sono, in entrambe i casi, unicamente vincolate al concetto di "prevalenza" e non sono quindi obbligate alla totale corrispondenza con la destinazione prevista nell'articolo del RUE. Si evidenzia inoltre che le funzioni indicate nell'osservazione "ospitalità per il clero e per i loro familiari", qualora aventi le caratteristiche di "servizi annessi" alle funzioni sanitarie, possono rientrare di fatto fra le destinazioni "assistenziali" già coerenti con l'art. 19.3 lettera c. Le considerazioni e gli approfondimenti effettuati nel valutare la presente istanza permettono, in questa sede, di cogliere l'occasione per proporre l'aggiornamento dell'art. 19.2 [Attrezzature e spazi collettivi - Disposizioni comuni], ampliando anche ai servizi di livello sovracomunale le flessibilità previste nel RUE adottato per i servizi di livello comunale e modificando, così come di seguito riportato, l'alea di tale articolo in cui si specificano i seguenti aspetti:
  - la tipologia dei servizi indicati nella cartografia del RUE può essere considerata indicativa in quanto essa deve essere determinata in funzione dei reali fabbisogni;
  - rimane sempre possibile, previa verifica di coerenza generale con le norme sovraordinate e quantificazione delle aree a standard, il passaggio da una ad un'altra delle tipologie di servizi.

Si ritiene inoltre opportuno, nella presente proposta di controdeduzione, evidenziare che l'istanza deve essere letta congiuntamente all'osservazione n. 71 presentata dal Settore Territorio del Comune di Faenza (prot. n. 45243 del 29.09.2014) che propone di inserire nelle tavole di progetto del centro storico (P.4) gli ingombri e la disciplina per gli edifici attualmente in costruzione che insistono nell'area di proprietà della Diocesi di Faenza e Modigliana dell'ex Monastero Santa Caterina.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica dell'elaborato P.2 [*Norme di attuazione*], nell'art. 19.2 [*Attrezzature e spazi collettivi - Disposizioni comuni*] così come di seguito riportato (**All. 1**).



Stato adottato

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

**Art. 19 Attrezzature e spazi collettivi**

(...)

**2. Disposizioni comuni**

(...)

La tipologia dei servizi da localizzare, nelle specifiche aree del RUE, è indicativa e verrà determinata in funzione dei reali fabbisogni; il passaggio da una ad un'altra delle tipologie di servizi ~~comunalì di cui al comma 3~~ deve essere preceduto dal SIO (Schema di Inquadramento Operativo) di cui all'art. 31 [*Modalità di attuazione*] che dovrà altresì verificare la coerenza generale con le leggi e i Piani sovraordinati e la quantificazione globale delle aree a standard.

(...)

Stato controdedotto

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

**Art. 19 Attrezzature e spazi collettivi**

(...)

**2. Disposizioni comuni**

(...)

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

(...)



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**111**

Prot. gen. n. 0045630

del 30.09.2014

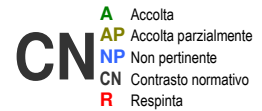
Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

RUE 2014

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

**Presentata da:** Vittorio Dalmonte, Maria Grazia Camurani, Francesca Dalmonte, Marco Dalmonte, Sabrina Sarneri

**Residente a:** Faenza, via Firenze n. 454/A-456-458



**Area oggetto di osservazione:**

via Firenze n. 454/A-456-458

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 12.4

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari ed usufruttuari dell'immobile sito in via Firenze n. 454/A-456-458 censito al NCEU al Fg. 216, Mapp.le 75, sub 10-13-17-18-19, chiedono:
  1. "nelle norme all'art. 15 di chiarire che per gli immobili che hanno beneficiato dell'ampliamento una tantum di 100 mq previsti da PRG, se possono beneficiare anche dell'ampliamento di 50 mq;
  2. nelle norme art. 15 si tenga presente degli eventuali atti unilaterali d'obbligo in essere e dei residui di Sul che restano a disposizione;
  3. venga mantenuta la fascia di rispetto stradale in metri 30 chiedendo di individuare quel gruppo di case come nucleo urbano."

Le aree e gli immobili che vi insistono sopra sono disciplinate dal PRG '96 quali zone agricole normali.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) e 2) è chiarita come segue. Le norme del RUE al titolo IV "Disciplina del territorio rurale", all'art. 12.2 "Disposizioni comuni", esplicita che "nei casi in cui le norme di zona consentono la realizzazione di ampliamenti esterni alla sagoma degli edifici.....nel conteggio degli ampliamenti devono essere sempre compresi quelli realizzati in applicazione del PRG 96." Visto l'utilizzo di 60 mq di ampliamento nell'ambito di applicazione del vigente PRG '96, l'ampliamento di 50 mq di Sul previsto dal RUE per gli ambiti di particolare rilievo paesaggistico è pertanto da intendersi esaurito.
- L'osservazione per quanto al punto 3) è in contrasto normativo, in quanto in conflitto con il PTCP. Il RUE definisce lungo la via Firenze, come lungo altre strade appartenenti alla rete di base di interesse regionale, una fascia di rispetto più ampia rispetto alla norma nazionale, in conformità all' art. 11.5 del PTCP. Per tali assi della "rete di base" a cui appartiene la strada Brisighellese (Tav. 5 del PTCP) il PTCP prevede (Direttiva) che i Comuni aumentino le distanze minime fissate dalla norma nazionale di almeno 10 m. Si esplicita inoltre che il "gruppo di case" che si chiede di classificare come "nucleo urbano", non possiede le caratteristiche per essere individuato quale centro abitato e non può essere individuato quale "agglomerato residenziale in ambito extraurbano", poiché l'ambito di appartenenza delle proprietà citate all'interno del territorio rurale è stato preliminarmente individuato dal PSC.



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.

# 112

Prot. gen. n. 0045636

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Giancarlo Merendi

**Residente a:** Faenza, via Emilia Levante n. 119



**Area oggetto di osservazione:**

via Emilia Levante n. 119

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 14.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario dell'immobile sito in via Emilia Levante n. 119 censito al NCEU al Fg. 197, Mapp.le 49, sub 3-4 e delle aree distinte al Fg. 197, Mapp.li 162, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, considerato che nell'immobile esistente svolge attività laboratoriale di riparazione di mezzi agricoli e commercializzazione di pezzi di ricambio, chiede che:
  1. "nelle norme delle zone agricole vengano tutelate le attività artigianali esistenti, vista la stretta connessione che hanno con l'attività agricola;
  2. nelle norme di zona agricola si preveda di spostare tali superfici all'interno del fondo di proprietà, per le esigenze legate all'attività, al fine di conformare l'edificio alla nuova fascia di rispetto stradale (40 m)".Le aree e gli immobili che vi insistono sopra sono disciplinate dal vigente PRG '96 quali zone agricole normali.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è chiarita come segue. La norma di RUE già tutela le attività artigianali esistenti in territorio rurale, consentendo il mantenimento delle funzioni in atto ed una possibilità di ampliamento una tantum, all'art. 12.5 "Edifici non più funzionali all'attività agricola" infatti è definito che le attività laboratoriali, se esistenti, possono essere ampliate fino al 20% di Sul.
- L'osservazione per quanto al punto 2) è in contrasto normativo, in quanto in conflitto con la L.R. 20/2000 e le norme sovraordinate e di settore. Il territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e non destinato ad essere urbanizzato, ove la "nuova costruzione è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse", così come definite dall'art. 2135 del codice civile. Il PTCP sancisce inoltre che nel territorio rurale "gli interventi edilizi perseguano prioritariamente il contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione" "escludendo in via generale "la possibilità di insediamento di nuove attività extra-agricole con dimensioni tali da generare necessità di nuova infrastrutturazione del territorio". Per quanto concerne la definizione della fascia di rispetto stradale, si esplicita che il RUE definisce lungo la via Emilia, come lungo altre strade appartenenti alla rete di base di interesse regionale, una fascia di rispetto più ampia di almeno 10 m rispetto alla norma nazionale, in conformità all' art. 11.5 del PTCP, tale ragione non è sufficiente per giustificare la realizzazione di un nuovo edificio non connesso all'attività agricola.



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.

# 113

Prot. gen. n. 0045638

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Roberto Cicognani - Presidente Enalcaccia di Ravenna e altri

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

**NP**

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

**Area oggetto di osservazione:**

**Riferimento RUE**

Generale

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti: Sig. Roberto Cicognani (Presidente provinciale dell'Enalcaccia di Ravenna), Sig. Bruno Gurioli (Presidente provinciale della A.N.L.C di Ravenna) e Sig. Dante Pozzi (Presidente provinciale dell'A.N.N.U Migratoristi di Ravenna) premesso che in base la Legge n. 157/1992 è consentita l'attività venatoria, vista anche la L.R. 20/2000, presentano osservazione in relazione agli appostamenti fissi per la caccia. Tali appostamenti presentano le seguenti caratteristiche: strutture provvisorie, semplicemente appoggiate a terra, ma eseguite con materiali solidi quali legno o acciaio e di dimensioni planimetriche m 2,00x2,00/2,50 e altezza di m 2,00/2,20 per la caccia con richiami vivi, altane eseguite in legno o acciaio aventi altezza mediamente fino alla sommità della chioma della vegetazione circostante per gli appostamenti di caccia al colombaccio e alcune cacce di selezione agli ungulati, botti infisse nel suolo e sporgenti da terra o dall'acqua per circa 30-50 cm in materiale impermeabile (cemento prefabbricato, acciaio, vetroresina) per gli appostamenti fissi in zone umide.

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

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

## Controdeduzione

- Per il parere di controdeduzione si rimanda integralmente all'osservazione n. 33 presentata da Ivo Facchini (Presidente della Sezione Comunale di Faenza della Federazione Italiana della Caccia), registrata al prot. n. 44546 del 24.09.2014, alla quale risulta identica in oggetto e contenuto.



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.

# 114

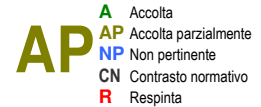
Prot. gen. n. 0045640

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale - Distretto montano

**Residente a:** Lugo (Ra), piazza Savonarola n. 5



**Area oggetto di osservazione:**

Generale

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto"

Tav. P.2 "Norme di Attuazione"

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

Tav. C.2 "Tavola dei vincoli" e "Scheda dei vincoli"

## Sintesi dell'osservazione

- Il Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, dopo aver evidenziato che il territorio del Comune di Faenza si sviluppa, in relazione al diverso assetto scolante, fra il distretto montano ed il distretto di pianura, precisa che, per una maggior chiarezza espositiva, ritiene opportuno trasmettere separate osservazioni in relazione al distretto di riferimento. La presente osservazione si riferisce alla porzione di territorio ricompresa nel distretto montano dell'Ente, la cui linea di demarcazione settentrionale coincide in massima parte con la via Emilia.

L'osservazione presentata si completa con un CD -consegnato *brevi manu*- contenente file in formato .shp dei corsi d'acqua demaniali (in gestione attualmente ai servizi tecnici di bacino) su base catastale e file in formato .shp delle opere pubbliche di bonifica presenti nel territorio di competenza del Consorzio.

- 1) L'Ente osservante evidenzia la variazione del testo dell'art. 24.2 riguardante la "Sicurezza del territorio" tra la versione presentata nelle varie commissioni preliminari e la versione presentata per l'adozione: nella prima versione l'art. 24.2 sanciva l'obbligo di presentazione da parte dei privati, per gli interventi sottoposti a titolo abilitativo, di una relazione tecnica relativa alla ricognizione delle "criticità di natura idrogeomorfologica/antropica che possano avere ripercussioni sugli elementi sensibili del territorio", nella versione adottata tale obbligo è stato omissivo. Il Consorzio di Bonifica "riterebbe opportuno che per gli interventi sottoposti a titolo abilitativo (SCIA o PdC) venga presentato da parte del proponente un documento che attesti lo stato idrogeologico dei luoghi e la risoluzione delle eventuali problematiche idrauliche conseguenti alla presenza di un corso d'acqua del reticolo minore, per il quale non sia stato prodotto il dettaglio della perimetrazione delle aree a rischio di esondazione, nei documenti pianificatori in vigore, dai Servizi Tecnici di Bacino della Regione Emilia-Romagna e dal Consorzio".
- 2) In riferimento al precedente punto il Consorzio di Bonifica sottolinea la necessità di una ricognizione preliminare delle "opere pubbliche di bonifica gestite dal Consorzio ai sensi della LR 42/84", per verificarne l'esistenza, la posizione e lo stato di manutenzione.
- 3) In riferimento alle "Schede progetto" (Tav. P.1) il Consorzio di Bonifica "ravvisa la necessità di verificare e indicare le distanze di rispetto e le face di pertinenza degli alvei demaniali, ai sensi del RD 523/1904 nonché dei canali consortili".

## 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 dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale (distretto di collina).

Riguardo al punto 1) si evidenzia che quanto richiesto dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale (distretto di collina) è stato osservato anche dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, dall'Ordine dei Geologi della Regione



Emilia-Romagna e dalla stessa Provincia di Ravenna nel proprio parere di compatibilità espresso rispetto al rischio sismico. Si rinvia pertanto alla risposta all'osservazione della Provincia di Ravenna che affronta in modo organico il tema della sicurezza del RUE e che di fatto ricomprende, accogliendoli, i temi sollevati dal Consorzio.

In particolare, riguardo al tema della sicurezza idrogeologica si richiama che, al fine di garantire una maggiore conoscenza del territorio, nel caso di interventi soggetti a titolo abilitativo dovranno essere richiamati nella relazione tecnica descrittiva allegata al progetto gli elementi conoscitivi estesi all'unità di intervento, così come richiamati in un nuovo articolo, di seguito riportato (**AII. 2**), che integra l'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e che viene richiamato nell'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione", inserendo una nuova alinea, così come di seguito riportato (**AII. 1**) all'art. 27 "Prestazioni minime nel territori rurale" in riferimento al tema della "Sicurezza idrogeologica".

Per quel che riguarda il punto 2), riguardante la rappresentazione delle opere pubbliche di bonifica (briglie), presenti nel distretto di collina del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, si condivide quanto proposto e si integrano gli elaborati relativi alla "Sicurezza del territorio" delle "Tavole dei vincoli" inserendo in tavola, così come riportato nello stralcio esemplificativo di seguito riportato (**AII. 3 e AII. 4**), tematismi riguardanti la "Polizia idraulica" quali le "acque naturali", soggette al R.D. 523/1904, e le opere pubbliche di bonifica (briglie), aggiornate al gennaio 2015.

L'elaborato Tav. C.2 "Schede dei vincoli" viene quindi implementato nella sezione riguardante la "Sicurezza del territorio" indicando schematicamente quanto riportato in tavola in una nuova scheda riguardante il tema degli "Acque naturali e opere pubbliche di bonifica (briglie)" così come di seguito riportato (**AII. 5**).

Per quel che riguarda il punto 3), riguardante la necessità di verificare e indicare nelle "Schede progetto" le distanze di rispetto e le fasce di pertinenza degli alvei demaniali, ai sensi del RD 523/1904, si richiama che l'attuazione degli interventi in tali aree avviene nel rispetto dei contenuti riportati nell'elaborato Tav. C.2 "Tavole dei vincoli" e che la puntuale verifica degli aspetti sollevati avverrà di conseguenza, così come evidenziato anche nella risposta al rilievo puntuale della Provincia in relazione alla compatibilità ambientale del Piano, nelle fasi dell'impostazione e valutazione del progetto edilizio.

**AII. 1**

Stato adottato

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

## **Art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale**

### **1. Definizione**

[...]

**AII. 1**

Stato controdedotto

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

## **Art. 27 Prestazioni minime nel territorio rurale**

### **1. Definizione**

[...]

#### **- Sicurezza idrogeologica**

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

[...]

**AII. 2**

Stato adottato

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 50

## **TITOLO V - ALBERI E VERDE (rif. art. 26.3 lettera b. delle NdA)**

[...]

## **TITOLO ~~VI~~ - PREMIALITÀ (rif. art. 28.1 delle NdA)**

[...]

**AII. 2**

Stato controdedotto

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 50

## **TITOLO V - ALBERI E VERDE (rif. art. 26.3 lettera b. delle NdA)**

[...]

## **TITOLO VI - SICUREZZA DEL TERRITORIO**

[...]

### **Art. 50 *Elementi conoscitivi minimi in materia di sicurezza idrogeologica in territorio rurale (Rif. art. 27 delle NdA)***

L'assolvimento della norma di cui all'art. 5.6 delle NdA comporta l'inquadramento dell'unità di intervento nei seguenti elaborati di Piano:

- Tav. C.2\_C "Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio" e relative "Schede dei vincoli".

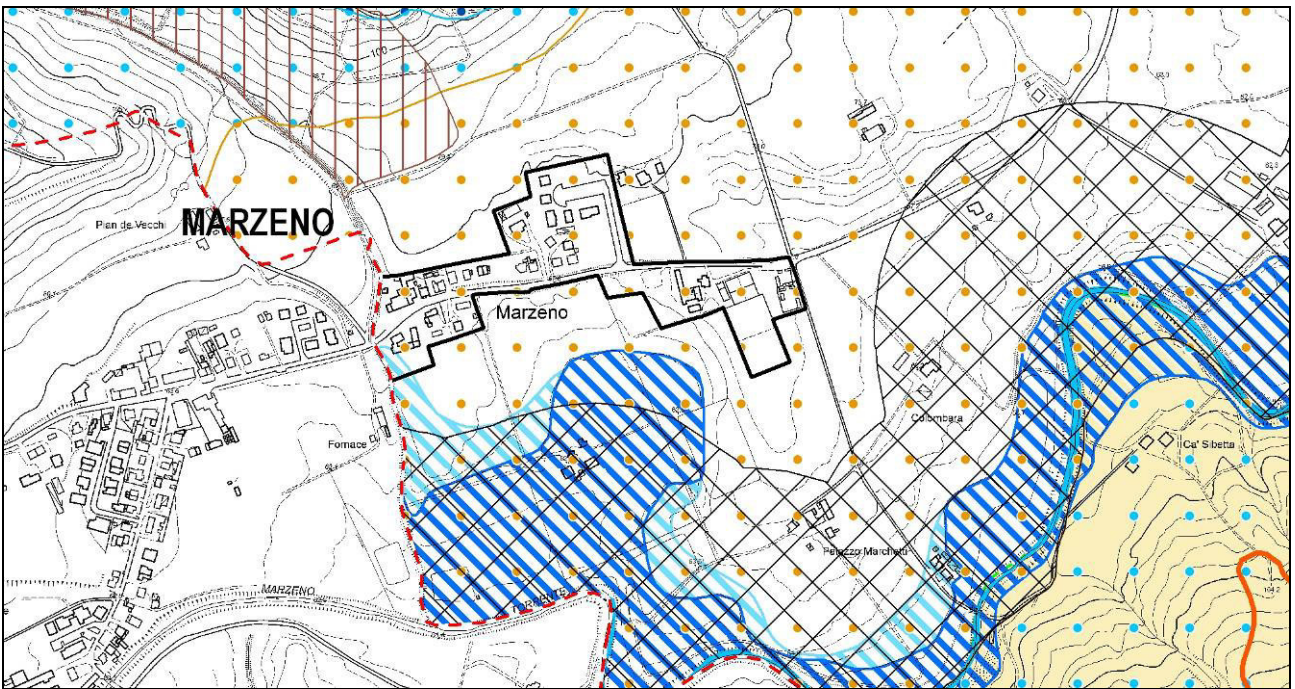
[...]

## **TITOLO VII – PREMIALITÀ (rif. art. 28.1 delle NdA)**

[...]

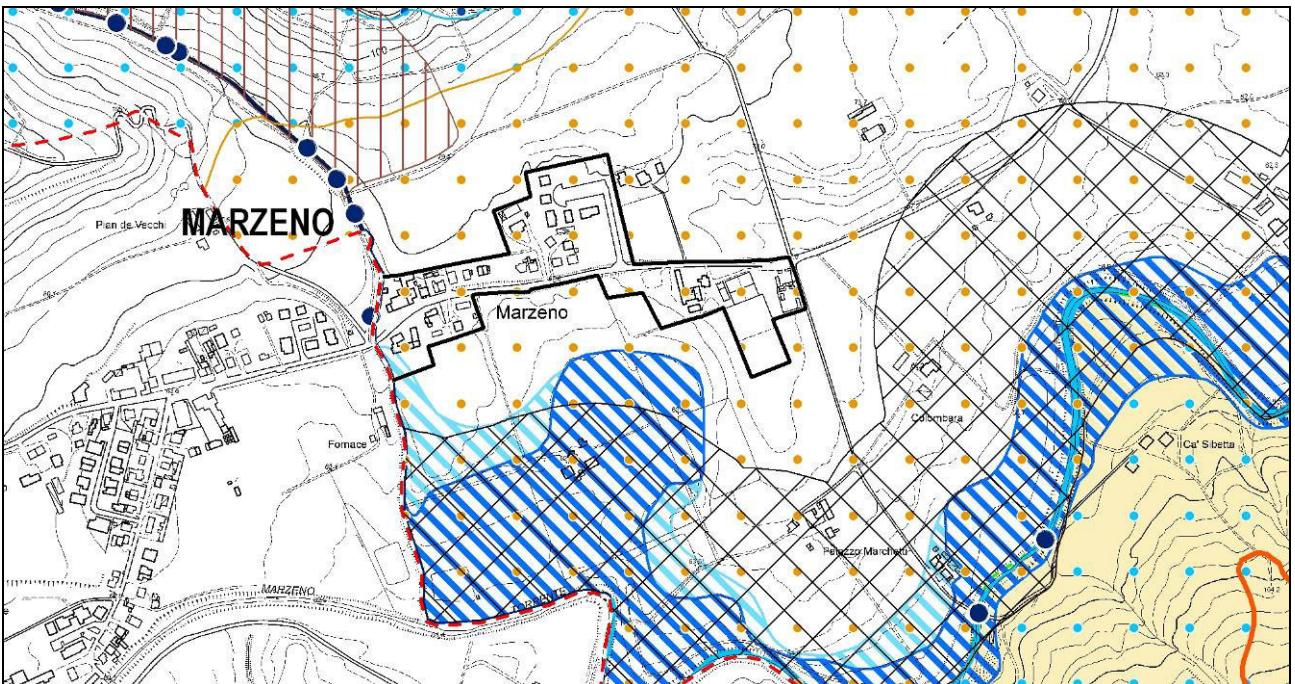
Stato adottato

Stralcio esemplificativo Tav. C.2\_Tavole C "Sicurezza del territorio"



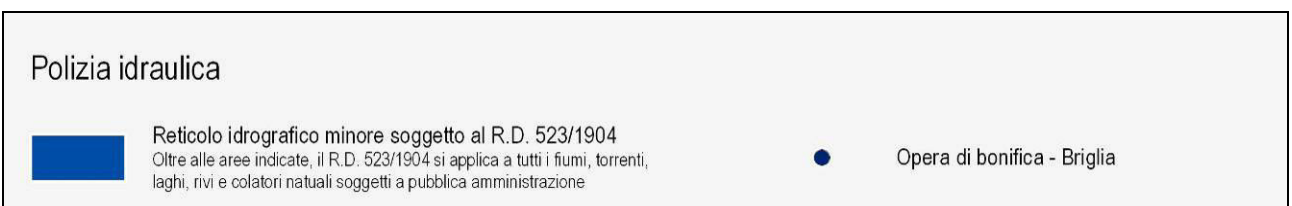
Stato controdedotto

Stralcio esemplificativo Tav. C.2\_Tavole C "Sicurezza del territorio"



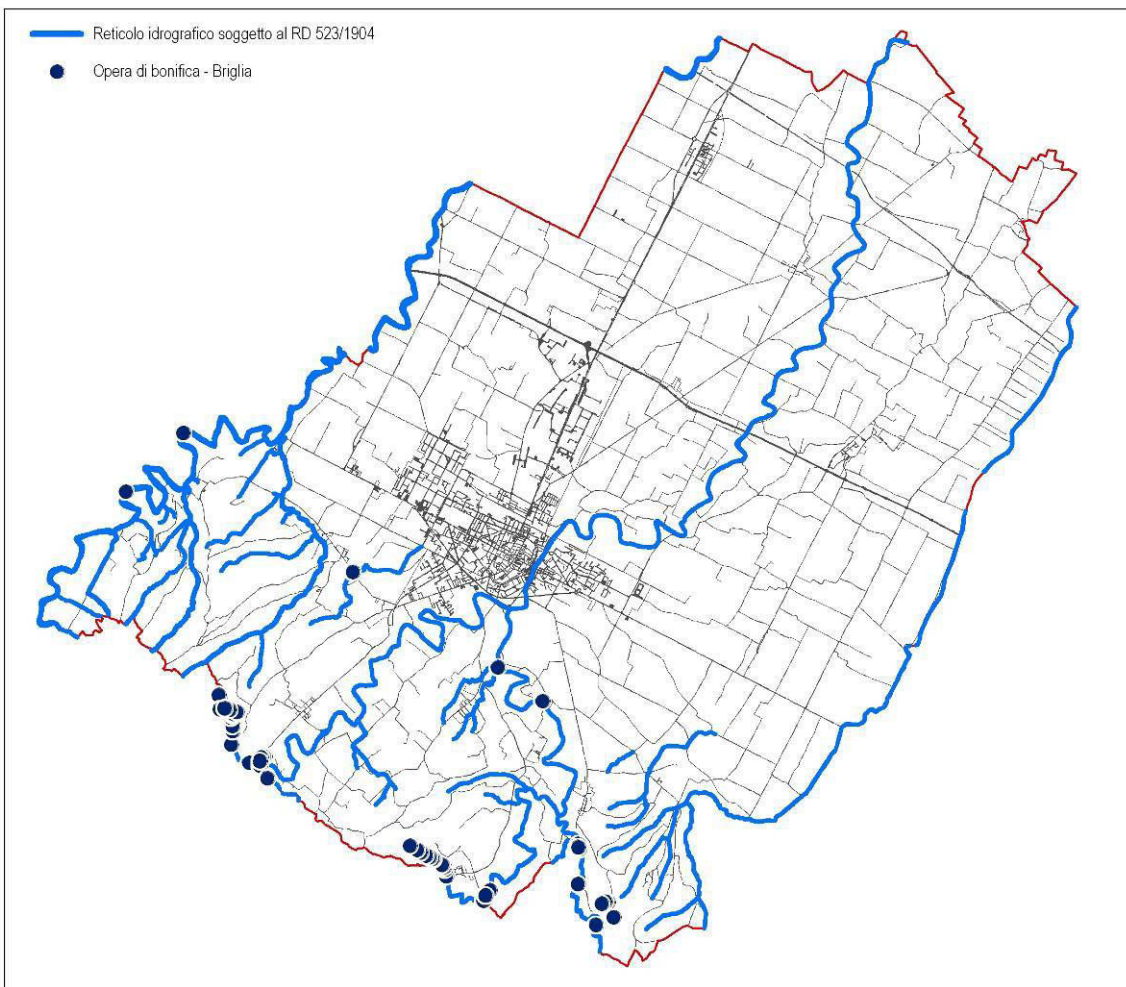
Stato controdedotto

Stralcio esemplificativo legenda Tav. C.2\_Tavole C "Sicurezza del territorio"





**Polizia idraulica** Sicurezza del territorio



<b>Polizia idraulica: acque pubbliche naturali e opere di bonifica (briglie)</b>	
<b>Fonte del dato:</b>	Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale
<b>Scala di acquisizione del dato:</b>	-
<b>Data di aggiornamento:</b>	Gennaio 2015
<b>Norma di riferimento:</b>	<p><b>Nazionale</b> RD 523/1904; DLgs 112/1998</p> <p><b>Regionale</b> LR 42/1984</p> <p>Regolamento Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale approvato con Delibera Consiglio di Amministrazione n. 11/1996</p> <p>Regolamento Consorzio di Bonifica della Romagna approvato con Delibera Consiglio di Amministrazione n. 40/2000</p>
<b>Note:</b>	<p>Il RD 523/1904 (Capo VII "Polizia delle acque pubbliche") si applica a tutti i fiumi, torrenti, laghi, rivi e colatori naturali soggetti a pubblica amministrazione; quanto graficato in tavola ha valore indicativo: per l'applicazione del RD 523/1904 fa fede la verifica puntuale relativa all'appartenenza alle acque demaniali.</p> <p>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.</p>



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**115**

Prot. gen. n. 0045641

del 30.09.2014

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:** Maurizio Pelliconi – Legale rappresentante della Società Commercianti Indipendenti Associati

**Residente a:** Forlì, via dei Mercanti n.3

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

**Area oggetto di osservazione:**

viale Stradone

**Riferimento RUE**

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

Tav. P.3 "Progetto" - Tavola 13.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della Società Commercianti Indipendenti Associati, proprietaria dell'area denominata "Sub area C" inserita nella scheda progetto "Accordo di Programma A.1 - Arena Borghesi", preso atto degli "Aspetti integrativi" riconducibili alla Sub area C entro cui sono indicate le opere, da disciplinarsi nell'ambito dell'"Accordo urbanistico con i privati" di cui all'art.18 della LR 20/2000, da corrispondere in luogo della monetizzazione riguardante i parcheggi di uso pubblico, chiede:

1) che le opere suddette siano valutate in relazione all'entità della monetizzazione ed in particolare evidenzia:

- che il restauro e risanamento conservativo dell'edificio di valore storico e architettonico deve essere inteso come opere per l'involucro dell'edificio maggiore (palco) e opere di riqualificazione per l'ingresso e il locale proiezioni;
- che siano prioritarie, rispetto alle alberature del parcheggio di via Caffarelli, le opere tese al miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza lungo il viale Stradone, spesso critica per l'innesto carrabile di via Cavour, come pure le opere per la sicurezza degli attraversamenti pedonali;

L'osservante chiede inoltre:

2) che la sottoscrizione dell'"Accordo urbanistico con i privati" non sia vincolato al contestuale avvio degli interventi entro la "Sub area B" sulla quale la Società non ha previsto, né prevede di intervenire.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta parzialmente. Fermo restando lo schema di assetto e l'entità delle opere da realizzare di cui alla Scheda Progetto "Accordo di Programma A.1 - Area Arena Borghesi", l'esatta definizione degli interventi, sia sotto il profilo quantitativo che qualitativo, è rinviata alla proposta di "Accordo urbanistico con i privati" ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 per l'attuazione del comparto "Arena Borghesi".  
L'organo competente alla valutazione della proposta di Accordo (Giunta) commisurerà le opere costituenti il rilevante interesse pubblico eccedente gli obblighi di legge tenendo conto dell'entità della monetizzazione.  
Per ciò che riguarda gli aspetti connessi al miglioramento della sicurezza di viale Stradone, si accoglie l'istanza integrando conseguentemente la Scheda progetto A.1 nei termini di cui all'elaborato di seguito allegato (**All. 1**).
- Per quanto al punto 2), l'osservazione è accolta in quanto la Scheda progetto "Accordo di Programma A.1 - Area Arena Borghesi" non fissa tale condizione.

**Accordo di Programma A.1 "Area Arena Borghesi"** 1/3

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Viale Stradone <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
Estensione dell'area	circa 3.730 mq (circa 1.570 sub area A, circa 510 mq sub area B e circa 1.650 sub area C)
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.4 [Aree urbane a disciplina specifica - Accordi urbanistici in corso]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda entro le sub aree A e B valgono le regole delle "Aree per attrezzature di interesse comune" di cui all'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologie di servizi comunali] lettera d; entro la sub area C valgono le regole di cui all'art. 11.6 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree prevalentemente commerciali].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	<p><i>Sub area A</i>                      (*) Per la porzione di area individuata con asterisco nella parte grafica della presente scheda: vincolo della prevalente funzione pubblica per attività culturali di proiezioni cinematografiche all'aperto.                      (-) Sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B punto b3 (commercio al dettaglio ed esercizi pubblici) per parti marginali dell'area che non pregiudicano la prevalente funzione pubblica.</p> <p><i>Sub area B</i>                      (*) Sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B punti b1, b4 e b3 ad esclusione del commercio al dettaglio.</p> <p><i>Sub area C</i>                      (*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree prevalentemente commerciali" di cui all'art. 11.6.</p>

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	<p><i>Sub area A</i>                      (*) Sull'edificio di valore storico e architettonico individuato nella parte grafica della presente scheda e sul portale d'ingresso prospiciente il viale Stradone sono consentiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.                      (-) La porzione di area individuata con apposita retinatura azzurra nella parte grafica della presente scheda potrà rendersi disponibile ad accogliere le funzioni di cui alla sub area C, a fronte di una proposta di intervento di riqualificazione urbanistica ed edilizia estesa all'intera sub area A con l'obiettivo di consolidare la funzione pubblica di "cinema all'aperto" dell'Area Arena Borghesi. I suddetti obiettivi, che sostanziano un'azione di rilievo strategico per l'Amministrazione comunale, appositamente indicata per mezzo di un "progetto puntuale" (Id n.15) dal PSC di Faenza, dovranno essere disciplinati nel quadro di un "Accordo urbanistico con i privati" ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.</p> <p><i>Sub area B</i>                      (*) Sulle facciate degli edifici esistenti prospicienti su viale Stradone e sulla sub area A sono consentiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.                      (*) Fermo restando quanto sopra prescritto, gli edifici potranno essere oggetto di demolizione, ristrutturazione, riqualificazione, con un ampliamento della Sul di 200 mq, per ricavare una sala per proiezioni con capienza di circa 100 posti.</p> <p><i>Sub area C</i>                      (-) In assenza di "Accordo urbanistico con i privati" di cui all'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., sono consentiti aumenti di Sul unicamente all'interno del fabbricato commerciale esistente.                      (-) In presenza di "Accordo urbanistico con i privati" di cui all'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., la Sul massima ammessa entro la sub area C è pari a 1.370 mq. Tale Sul può essere localizzata anche nella porzione di sub area A individuata con apposita retinatura azzurra nella parte grafica della presente scheda.</p>

INCENTIVI e 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. 4 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

<p><b>Prestazione sicurezza</b></p>	<p><b>Mobilità</b>  <i>Sub area C</i>                      (*) Fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore riguardanti le quote di parcheggi, l'attuazione degli interventi edificatori entro la sub area C è subordinata alla obbligatoria monetizzazione -previa convenzione- della quota riguardante 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, con la seguente precisazione:                      - b3 (commercio al dettaglio ed esercizi pubblici)..... 1.0 mq / mq di Sul                      In luogo della succitata monetizzazione riguardante i parcheggi di uso pubblico, l'attuazione degli interventi edificatori entro la sub area C, da disciplinarsi nell'ambito delle previsioni dell'Accordo urbanistico con i privati" di cui all'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., è soggetta alla corresponsione delle seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• restauro e risanamento conservativo dell'edificio di valore storico e architettonico individuato nella parte grafica della presente scheda;</li> <li>• sistemazione delle aree interne pertinenziali dell'Area Arena Borghesi;</li> <li>• sistemazione delle aree esterne pertinenziali dell'accessibilità lungo il viale Stradone dell'Area Arena Borghesi e sistemazione del parcheggio di via Caffarelli (alberature);</li> <li>• sistemazione dell'area a verde pubblico di proprietà comunale contraddistinta al foglio 146 mapp. 335.</li> </ul>
<p><b>Prestazione sostenibilità</b></p>	
<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici</b>  <i>Sub area A</i>                      (*) Eventuali nuovi edifici e/o strutture che si rendano necessarie per migliorare la funzionalità e fruibilità dell'Area Borghesi dovranno essere caratterizzati da una assoluta economia espressiva per dare risalto alle strutture storiche presenti.  <i>Sub area B</i>                      (*) La terrazza di copertura dell'edificio esistente prospiciente il viale Stradone potrà essere resa accessibile con scale e/o ascensori per essere utilizzata a fini ricreativi.  <i>Sub area C</i>                      (*) L'attuazione degli interventi edificatori entro la sub area C è subordinata alla riconfigurazione/riqualificazione dell'involucro esterno dell'edificio commerciale esistente costruito agli inizi degli anni '80.                      (*) L'altezza massima delle eventuali parti in ampliamento non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente adibito a struttura commerciale.                      (*) Gli ampliamenti al corpo dell'edificio adibito a struttura commerciale dovranno essere localizzati entro i limiti di edificabilità indicati nella presente scheda. Qualora venga acquisita la porzione di sub area A individuata con apposita retinatura nella parte grafica della presente scheda, sul lato Arena Borghesi gli ampliamenti potranno estendersi fino al confine di proprietà senza l'apertura di luci e vedute sulla sub Area A.</p>

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

	<p>(*) Entro le sub aree A e B, l'attuazione della presente scheda progetto avverrà nel rispetto degli impegni assunti fra l'Azienda Sanitaria Locale ed il Comune di Faenza nell'ambito dell'Accordo di Programma redatto ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i. relativo all'"Area Arena Borghesi" approvato con atto C.C. n. 250 dell'11.11.2013.</p>
--	---

Scala 1:2000



**Legenda**

- Perimetro della scheda
- Divisione della scheda in sub aree (A-B-C)
- Area oggetto di accordo di programma
- \* Vincolo delle funzione pubblica
- Edificio di valore storico - architettonico
- Area di possibile alienazione
- Limite di edificabilità



**Accordo di Programma A.1 "Area Arena Borghesi"** 1/3

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Viale Stradone <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
Estensione dell'area	circa 3.730 mq (circa 1.570 sub area A, circa 510 mq sub area B e circa 1.650 sub area C)
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.4 [Aree urbane a disciplina specifica - Accordi urbanistici in corso]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda entro le sub aree A e B valgono le regole delle "Aree per attrezzature di interesse comune" di cui all'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologie di servizi comunali] lettera d; entro la sub area C valgono le regole di cui all'art. 11.6 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree prevalentemente commerciali].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	<p><i>Sub area A</i>                      (*) Per la porzione di area individuata con asterisco nella parte grafica della presente scheda: vincolo della prevalente funzione pubblica per attività culturali di proiezioni cinematografiche all'aperto.                      (-) Sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B punto b3 (commercio al dettaglio ed esercizi pubblici) per parti marginali dell'area che non pregiudicano la prevalente funzione pubblica.</p> <p><i>Sub area B</i>                      (*) Sono ammesse le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B punti b1, b4 e b3 ad esclusione del commercio al dettaglio.</p> <p><i>Sub area C</i>                      (*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree prevalentemente commerciali" di cui all'art. 11.6.</p>

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	<p><i>Sub area A</i>                      (*) Sull'edificio di valore storico e architettonico individuato nella parte grafica della presente scheda e sul portale d'ingresso prospiciente il viale Stradone sono consentiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.                      (-) La porzione di area individuata con apposita retinatura azzurra nella parte grafica della presente scheda potrà rendersi disponibile ad accogliere le funzioni di cui alla sub area C, a fronte di una proposta di intervento di riqualificazione urbanistica ed edilizia estesa all'intera sub area A con l'obiettivo di consolidare la funzione pubblica di "cinema all'aperto" dell'Area Arena Borghesi. I suddetti obiettivi, che sostanziano un'azione di rilievo strategico per l'Amministrazione comunale, appositamente indicata per mezzo di un "progetto puntuale" (Id n.15) dal PSC di Faenza, dovranno essere disciplinati nel quadro di un "Accordo urbanistico con i privati" ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.</p> <p><i>Sub area B</i>                      (*) Sulle facciate degli edifici esistenti prospicienti su viale Stradone e sulla sub area A sono consentiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.                      (*) Fermo restando quanto sopra prescritto, gli edifici potranno essere oggetto di demolizione, ristrutturazione, riqualificazione, con un ampliamento della Sul di 200 mq, per ricavare una sala per proiezioni con capienza di circa 100 posti.</p> <p><i>Sub area C</i>                      (-) In assenza di "Accordo urbanistico con i privati" di cui all'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., sono consentiti aumenti di Sul unicamente all'interno del fabbricato commerciale esistente.                      (-) In presenza di "Accordo urbanistico con i privati" di cui all'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., la Sul massima ammessa entro la sub area C è pari a 1.370 mq. Tale Sul può essere localizzata anche nella porzione di sub area A individuata con apposita retinatura azzurra nella parte grafica della presente scheda.</p>

INCENTIVI e 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.3 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

<p><b>Prestazione sicurezza</b></p>	<p><b>Mobilità</b>  <i>Sub area C</i>                      (*) Fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore riguardanti le quote di parcheggi, l'attuazione degli interventi edificatori entro la sub area C è subordinata alla obbligatoria monetizzazione -previa convenzione- della quota riguardante 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, con la seguente precisazione:                      - b3 (commercio al dettaglio ed esercizi pubblici)..... 1.0 mq / mq di Sul                      In luogo della succitata monetizzazione riguardante i parcheggi di uso pubblico, l'attuazione degli interventi edificatori entro la sub area C, da disciplinarsi nell'ambito delle previsioni dell' "Accordo urbanistico con i privati" di cui all'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i., è soggetta alla corresponsione delle seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• restauro e risanamento conservativo dell'edificio di valore storico e architettonico individuato nella parte grafica della presente scheda;</li> <li>• sistemazione delle aree interne pertinenziali dell'Area Arena Borghesi;</li> <li>• sistemazione delle aree esterne pertinenziali, dell'accessibilità e della sicurezza lungo il viale Stradone dell'Area Arena Borghesi e sistemazione del parcheggio di via Caffarelli (alberature);</li> <li>• sistemazione dell'area a verde pubblico di proprietà comunale contraddistinta al foglio 146 mapp. 335.</li> </ul>
<p><b>Prestazione sostenibilità</b></p>	
<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici</b>  <i>Sub area A</i>                      (*) Eventuali nuovi edifici e/o strutture che si rendano necessarie per migliorare la funzionalità e fruibilità dell'Area Borghesi dovranno essere caratterizzati da una assoluta economia espressiva per dare risalto alle strutture storiche presenti.  <i>Sub area B</i>                      (*) La terrazza di copertura dell'edificio esistente prospiciente il viale Stradone potrà essere resa accessibile con scale e/o ascensori per essere utilizzata a fini ricreativi.  <i>Sub area C</i>                      (*) L'attuazione degli interventi edificatori entro la sub area C è subordinata alla riconfigurazione/riqualificazione dell'involucro estemo dell'edificio commerciale esistente costruito agli inizi degli anni '80.                      (*) L'altezza massima delle eventuali parti in ampliamento non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente adibito a struttura commerciale.                      (*) Gli ampliamenti al corpo dell'edificio adibito a struttura commerciale dovranno essere localizzati entro i limiti di edificabilità indicati nella presente scheda. Qualora venga acquisita la porzione di sub area A individuata con apposita retinatura nella parte grafica della presente scheda, sul lato Arena Borghesi gli ampliamenti potranno estendersi fino al confine di proprietà senza l'apertura di luci e vedute sulla sub Area A.</p>

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

	<p>(*) Entro le sub aree A e B, l'attuazione della presente scheda progetto avverrà nel rispetto degli impegni assunti fra l'Azienda Sanitaria Locale ed il Comune di Faenza nell'ambito dell'Accordo di Programma redatto ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i. relativo all'"Area Arena Borghesi" approvato con atto C.C. n. 250 dell'11.11.2013.</p>
--	---

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A-B-C)
-  Area oggetto di accordo di programma
-  Vincolo delle funzione pubblica
-  Edificio di valore storico - architettonico
-  Area di possibile alienazione
-  Limite di edificabilità







RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

# 116

Prot. gen. n. 0045642

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Pierantonio Rivola

**Residente a:** Faenza, via Firenze n. 77/11

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

**Area oggetto di osservazione:**

viale Baccarini, MIC

**Riferimento RUE**

Tav. P.4 \_A.1 (Faenza)\_Cat. di intervento  
Tav. P.4 \_A.2 (Faenza)\_Cat. int. spazi aperti  
Tav. P.4 \_B (Faenza)\_Attrezzature e spazi collettivi  
Tav. P.4 \_C (Faenza)\_Politiche di intervento  
Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda CS\_A.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Presidente e Legale rappresentante della Fondazione MIC (Museo Internazionale delle Ceramiche Onlus) chiede che la descrizione di cui alle modalità di intervento A. Progetti Puntuali strategici Museo Internazionale delle Ceramiche (MIC) venga così riformulata:

"i programmi di valorizzazione del Museo Internazionale delle Ceramiche prevedono la realizzazione di nuove strutture leggere e trasparenti, nell'area verde antistante l'attuale ingresso di Viale Baccarini e nell'area compresa tra percorso pedonale di Viale Baccarini ed edificio museale, al fine di ampliare gradualmente l'offerta di servizi e modalità di fruizione del Museo (servizi ricreativi, informativi, commerciali e di ristoro)."

## Controdeduzione

- L'osservazione è respinta, poiché in contrasto con gli indirizzi del PSC e del piano strategico del centro storico, l'area che si chiede di occupare con strutture trasparenti e leggere al fine di fornire un servizio di ristorazione deve essere lasciata libera da costruzioni al fine di preservare la percezione prospettica del viale Baccarini. Anche i precedenti strumenti urbanistici ed il piano strategico del centro storico hanno operato per conservare la "fuga prospettica per tutto il viale della Stazione", individuando, ove presenti, anche eventuali elementi incongrui.

Non si esclude l'opportunità di creare la struttura ricettiva proposta, che rientra a pieno tra gli obiettivi dell'amministrazione, come si legge dalla relazione del PSC "è necessario attivare, all'interno del Museo, attraverso un ripensamento della "Mission", servizi di ristorazione/bar, ricreativi, commerciali e realizzare, all'esterno, una nuova architettura che identifichi l'ingresso e il rango di un Museo Internazionale" (Il Museo Internazionale delle Ceramiche nuovi servizi per una prospettiva strategica)", ma si conferma la necessità di concentrarla nell'area verde. La Scheda progetto del RUE, pur lasciando un'ampia gamma di opportunità progettuali, riflette ed attualizza questo indirizzo dei precedenti strumenti di pianificazione e del PSC, orientati ad occupare l'area libera antistante l'ingresso al Museo e non altri spazi o fronti dell'edificio da conservare.



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.

# 117

Prot. gen. n. 0045644

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Maurizio Pelliconi - Legale rappresentante della Società Commercianti Indipendenti Associati

**Residente a:** Forlì, via Mercanti n. 3

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

**Area oggetto di osservazione:**

via San Silvestro

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 13.2

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di Legale rappresentante della Società Commercianti Indipendenti Associati, preso atto che la proprietà individuata al Fg. 116, Mapp.li 1923 (ex 1904) e 1905 e adiacente il comparto sempre di proprietà con destinazione mista su cui è stato realizzato lo Shopping Center La Filanda, chiede che "su detta area sia trasferita una quota di residenza oggi allocata nel P.P. approvato dall'ex area Neri, più precisamente nel fronte su via S. Silvestro adiacente alla stazione carburanti".

Tali aree sono state inserite quali ambiti sottoposti a POC in qualità di ambiti già pianificati con il PRG '96.

## Controdeduzione

- L'osservazione è non pertinente, in quanto gli ambiti sottoposti a POC di cui all'art. 32.5 del RUE e regolati anche dall'art. 5 delle NdA del PSC, sono stati individuati e discendono dal PSC, che è lo strumento sovraordinato al RUE e al POC e tale strumento non prevede la possibilità di trasferimento di potenzialità edificatorie da un'area soggetta a piano particolareggiato ad un ambito di nuovo insediamento. Non spetta inoltre al RUE la conformazione dei diritti edificatori all'interno dell'ambito sottoposto a POC, ma il POC stesso definirà l'assetto urbanistico, gli indici edilizi e le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione all'interno dell'area. Ai sensi dell'art 30 della L.R. 20/2000 "Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti."

L'Amministrazione esprime comunque parere favorevole a valutare le opportunità di collocare in tale area, mediante lo strumento più opportuno, l'insediamento di quote residenziali.



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.

**118**

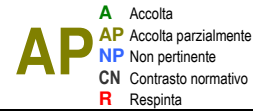
Prot. gen. n. 0045646

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Luca Dal Prato - Legale rappresentante Società "Centro Servizi Merci srl"

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



**Area oggetto di osservazione:**

via Granarolo, via Deruta, via Montelupo fiorentino

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda U.42

Tav. P.3 "Progetto" \_ Tavola 7.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di Legale Rappresentante della Società "Centro Servizi Merci srl", proprietaria dell'area individuata nell'elaborato Tav. P.1 "Schede progetto" del RUE con la Scheda progetto U.42 "Area C.N.R. 1 - Parco scientifico e tecnologico", dopo aver avanzato le seguenti premesse:
  - l'area ha come riferimento normativo l'art. 9 [Ambito produttivo misto];
  - le funzioni produttive ammesse sono limitate alle attività produttive innovative aventi specifiche caratteristiche descritte nella scheda;
  - nella scheda non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e 30 [Compensazioni];
  - la scheda prevede che, oltre all'area destinata alla viabilità, attrezzature e spazi collettivi, si devono attrezzare a parco ulteriori 31.165 mq;
  - l'edificio su cui è possibile raggiungere un'altezza pari a 20 m deve avere una Sq massima di 500 mq;

e dopo aver evidenziato le seguenti considerazioni:

- la proprietà ha in corso una verifica dell'uso dell'area in relazione alle potenzialità e prospettive delle attività che potranno insediarsi;
- tali verifiche, portano alla conclusione che il dimensionamento del "Parco scientifico e tecnologico" potrà attuarsi solo in minima parte a causa della contrazione di risorse pubbliche disponibili e della loro concentrazione in poli regionali di più ampia dimensione e articolazione;
- la superficie fondiaria disponibile per la nuova edificazione è di mq 19.337 con una Sul potenziale di 28.128 mq;
- dalla superficie fondiaria deve essere detratto il 20% come quota di area permeabile, la quota per i parcheggi ad uso privato, la viabilità di accesso e quella destinata alle funzioni di carico e scarico;
- oltre agli spazi a verde, strade e parcheggi, l'area di 9.358 mq comprende anche un'area destinata ad insediamenti di strutture di ricerca;

chiede di accogliere le seguenti istanze:

- 1) "ricondere la scheda al riferimento dell'art. 9 [Ambito produttivo misto] prevedendo tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 con libero dimensionamento delle funzioni insediabili compreso anche il commercio al dettaglio";
- 2) "consentire di modificare gli elementi progettuali con SIO di cui all'art. 31.1 per "Funzioni ammesse", "Attrezzature e spazi collettivi", "Edifici", "Aspetti puntuali di scheda";
- 3a) "prevedere l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 e art. 30";
- 3b) "prevedere la possibilità di destinare a funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 lett. a, anche non a servizio delle attività, fino ad un max di mq 3000 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 (...);
- 4) riduzione, nelle dotazioni territoriali, "dell'estensione minima delle "ulteriori aree attrezzate a parco" o in

subordine, introduzione della possibilità di realizzazione e cessione di aree pubbliche fuori comparto in ragione della necessità di proporzionare la superficie fondiaria alla capacità insediativa (...). In tal senso la superficie destinata all'incubatore, di esclusiva pertinenza pubblica, di mq 4.041 (che in realtà sono 4.031) può essere esclusa dalla superficie fondiaria e integrata nella superficie di mq. 9.538 (spazi collettivi)";

- 5) considerare "la quota di parcheggi pubblici, anche per destinazioni a funzioni diverse da quelle previste, già compresa nella dotazione di standard dell'intero comparto e/o in subordine (...) prevedere la possibilità di comprendere nella sistemazione a verde dell'area centrale una quota extra di parcheggio pubblico da computarsi al fine del soddisfacimento del fabbisogno di parcheggio pertinenziale in ragione della scarsa superficie fondiaria comunque disponibile";
- 6) "prevedere l'altezza massima di 20 m per gli edifici, senza limitazione di destinazione o superfici, in ragione della capacità insediativa prevista".

## **Controdeduzione**

- L'osservazione è parzialmente accolta nei seguenti termini. Occorre innanzitutto premettere che l'eventuale accoglimento di alcune delle istanze avanzate, soprattutto considerando gli effetti delle loro interazioni reciproche, comporterebbe lo stravolgimento delle previsioni relative al polo funzionale "Parco Scientifico e Tecnologico e distretto della logistica" previsto nel PTCP e confermato nel PSC, finanche alla sua eliminazione di fatto. L'area disciplinata dalla scheda progetto in questione deriva da un Piano Particolareggiato che attua parte di una scheda progetto già prevista nel PRG '96 (scheda n. 10 "Area C.N.R. 1"). Si ricorda inoltre che il Consiglio Comunale, tenendo conto di ciò, ha già deliberato gli "Indirizzi per l'aggiornamento della conformazione urbanistica dell'area del polo funzionale n. 10 relativa al Parco Scientifico e Tecnologico - Parco delle Arti e delle Scienze "E. Torricelli - Faventia" - Scheda n. 10 "Area C.N.R. 1" in conformità al PSC" con l'approvazione dell'atto C.C. n. 314 del 17.12.2012. La valutazione della seguente controdeduzione si pone in relazione ai contenuti di tale atto:

- 1) riguardo al presente punto l'osservazione non può essere accolta. Disciplinare l'area unicamente in riferimento all'art. 9 [Ambito produttivo misto] del RUE, prevedendo su di essa la possibilità di insediare tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] con libero dimensionamento, significherebbe non rispettare la pianificazione sovraordinata al RUE (il PSC prende in carico dal PTCP la previsione del polo funzionale, stabilendo che il "Parco delle Arti e delle Scienze" è da completare con le funzioni ad esso attinenti), facendo evolvere il comparto verso una ordinaria area produttiva-commerciale. Si specifica che le attività artigianali (rientranti fra quelle di cui alla lettera B di cui all'art. 3 delle NdA) liberamente insediabili nel comparto senza che per esse debbano verificarsi i caratteri di "attività innovativa" comprendono anche le funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali anche per la parte di SU superiore a 200 mq;
- 2) riguardo al presente punto l'osservazione non può essere accolta; si evidenzia che anche questa richiesta incontra per molti aspetti i limiti richiamati nel punto precedente in riferimento alla normativa sovraordinata e che le tematiche trattate nell'istanza ("Funzioni ammesse", "Attrezzature e spazi collettivi", "Prestazione identità - Edifici" ed "Aspetti puntuali di scheda") erano già state qualificate quali "invarianti", che si confermano, nella Delibera C.C. n. 314/2012;
- 3a) riguardo al presente punto l'osservazione non può essere accolta; si ritiene che il dimensionamento di base previsto per l'area garantisca già una adeguata potenzialità insediativa e che questo, senza l'applicazione di incentivi, sia pienamente coerente con le considerazioni di cui alla Delibera C.C. n. 314/2012 più volte richiamata. Si evidenzia in ogni caso che nell'attuazione della presente scheda progetto rimane sempre possibile ricorrere alle nuove "Premialità" introdotte dal RUE di cui al titolo VI dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" -che non consentono l'incremento delle superfici realizzabili, ma ammettono agevolazioni in merito alle prestazioni richieste- e che la sezione della scheda progetto relativa agli "Incentivi e Compensazioni" verrà comunque integrata a seguito della proposta di controdeduzione ai successivi punti 4) e 5) che fanno riferimento alla corresponsione delle "Dotazioni Territoriali";

3b) riguardo al presente punto l'osservazione non può essere accolta; si richiama quanto già esposto nella proposta di controdeduzione per le precedenti richieste di cui ai punti 1) e 2) e, riguardo in particolare alla possibilità di insediare genericamente destinazioni d'uso residenziali (residenza libera) si evidenzia che accogliendo l'istanza avanzata si modificherebbe di fatto in maniera determinante, snaturandola, la vocazione di polo funzionale legato all'eccellenza della ricerca tecnologica avanzata; si ritiene comunque opportuno segnalare che la scheda prevede già la possibilità di insediare nell'area funzioni alberghiere/ricettive, di cui alla lettera E dell'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*], comprese anche le tipologie di "soggiorno temporaneo", e che quindi, in tali termini, può essere trattata l'offerta abitativa dell'area;

4) riguardo al presente punto l'osservazione è accolta parzialmente; si ritiene di non accogliere la richiesta di ridurre l'estensione delle aree ancora da attrezzare a parco in quanto tali aree -richiamate anche nella Delibera di C.C. n. 314/2012 cui è necessario riferirsi- sono quantificate nel Piano Particolareggiato "Area produttiva CNR 1" che le inserisce fra le superfici che soddisfano la massima parte degli "standard" da cedere per la lottizzazione: si conferma pertanto il dato relativo ai 31.165 mq di area da attrezzare a parco. Si ritiene invece opportuno accogliere la richiesta formulata "in subordine", nella parte in cui propone di corrispondere parte di tali aree pubbliche fuori comparto. Si introduce quindi la possibilità, a seguito dell'elaborazione di un SIO di cui all'art. 31.2 di accedere anche per questo comparto ai dispositivi ammessi in via generale dal RUE, diminuendone l'onerosità in ragione della valenza pubblica del polo. Una superficie di attrezzature e spazi collettivi pari alla superficie fondiaria su cui è stato realizzato l'incubatore per le nuove imprese (4.031 mq) potrà essere reperita ricorrendo al sistema alternativo di cui all'art. 26.5 delle NdA [*Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale*]. Così facendo, di fatto, si determinano le condizioni per aumentare la superficie fondiaria dei lotti privati, potendo recuperare fino a 4.031 mq, in parziale rettifica di quanto deciso con atto di C.C. n. 314/2012, ritenendo che ciò non comprometta la coerenza generale dell'assetto previsto. Per quel che riguarda l'incubatore per le nuove imprese si precisa graficamente la qualifica di "Area per attrezzature e spazi collettivi" -derivante dalla trasposizione delle pregresse previsioni del PRG che gli assegna il titolo di struttura di interesse generale- confermando che la superficie fondiaria su cui è stato realizzato (4.031 mq) non è ricompresa fra le superfici a standard ancora da corrispondere per il Piano Particolareggiato (31.165 mq).

L'accoglimento parziale del presente punto 4) comporta la modifica della parte grafica e della parte testuale della scheda progetto, nelle sezioni "Incentivi e compensazioni" e "Attrezzature e spazi collettivi", così come riportato nell'elaborato grafico allegato (**AII. 1**).

Il ri-proporzionamento delle superfici fondiarie e della capacità insediative, per ampliare le possibilità di sfruttamento dei lotti, potrà giovare anche delle alternative contemplate dal RUE per assolvere alla permeabilità richiesta;

5) riguardo al presente punto l'osservazione è accolta parzialmente. Al fine di agevolare la costituzione del polo funzionale che riveste valenza collettiva ed a fronte dei condizionamenti a ciò associati, viene accolta la richiesta formulata in subordine, inserendo nella scheda la possibilità, a seguito dell'elaborazione di un SIO di cui all'art. 31.2, di realizzare fino a 4.000 mq di parcheggio pubblico alberato in sostituzione della corrispondente quota di verde pubblico attrezzato. In questo caso e fino a tale limite, si ritengono soddisfatti i parcheggi privati di uso pubblico in virtù della quantità di parcheggi già presenti nell'intorno del comparto. Oltre la quota di 4.000 mq, solo per la porzione eccedente, è necessario reperire quelli mancanti secondo i parametri di cui alla lettera d. [*Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] dell'art. 26.2 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza*]. Si coglie l'occasione della presente richiesta per modificare la scheda precisando che le quote di parcheggio di uso pubblico non sono richieste, oltre che per le attività produttive ed artigianali, anche per le attività di logistica e specificando, nella parte riguardante le "Funzioni ammesse", che tale tipologia di attività è ammessa anche qualora non possieda le caratteristiche di "attività produttiva innovativa".

L'accoglimento parziale del presente punto 5) dell'osservazione comporta la modifica della parte testuale della scheda progetto in ambito urbano U.42 "Area C.N.R. 1 - Parco scientifico e tecnologico", nella sezioni "Incentivi e compensazioni", "Funzioni ammesse" e "Mobilità", così come riportato nell'elaborato grafico allegato (**AII. 1**);



6) riguardo al presente punto l'osservazione non può essere accolta. In coerenza agli atti e agli indirizzi precedentemente approvati, di cui si è tenuto conto nell'elaborazione della scheda progetto e più volte già richiamati nella presente proposta di controdeduzione, non si ritiene opportuno estendere a tutto l'edificato la possibilità di raggiungere una altezza massima pari a 20 m, già ammessa nella scheda adottata per l'edificio a destinazione mista (ricettivo, direzionale, ecc.) su una superficie coperta massima pari a 500 mq, in quanto, come richiamato dalla Delibera C.C. n. 314/2012, *“tale soluzione progettuale consente da un lato una più efficace organizzazione degli insediamenti in rapporto agli spazi di urbanizzazione e pertinenziali ineditati e dall'altro può concorrere a qualificare l'immagine architettonica del complesso afferente al Parco Scientifico Tecnologico. Si ritiene, infatti, che un'emergenza formale puntuale che segnali la rilevanza dell'insediamento, se contenuta entro i 20 m di altezza massima, possa adeguatamente inserirsi nella conformazione plano-altimetrica del comparto costruito, rafforzando la valenza estetica della polarità.”* Al riguardo si segnala che l'altezza massima prevista in via ordinaria dalle norme del RUE, negli ambiti produttivi misti, è di 12,50 m. Infine si ritiene che la tipologia che privilegia uno sviluppo in altezza delle costruzioni sia appropriata alle funzioni indicate (albergo, uffici, ecc.), che richiedono anche, rispetto agli usi produttivi, una implementazione delle superfici a terra da destinare a standard.

<b>Scheda progetto U.42 "Area C.N.R. 1 - Parco scientifico e tecnologico"</b>	1/3
---	-----

(\*) Elementi progettuali invarianti

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Granarolo, via Deruta, via Montelupo fiorentino      Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
<b>Estensione dell'area</b>	circa 59.860 mq
<b>Riferimento disciplina NdA</b>	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 9 [Ambito produttivo misto].

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) Intervento edilizio diretto (per l'esistente incubatore delle nuove imprese e relative pertinenze) (-) Per interventi di nuova costruzione Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Funzioni produttive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera C, limitatamente ad attività produttive innovative intendendo, <del>in-tal-senso</del> , le attività che presentano le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- hanno quale oggetto sociale lo sviluppo e la produzione e/o commercializzazione di prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico;</li> <li>- soddisfano almeno uno dei seguenti criteri: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sostengono spese in ricerca e sviluppo in misura pari o superiore al 30% del maggiore tra il costo e il valore della produzione;</li> <li>- impiegano personale altamente qualificato per almeno 1/3 della propria forza lavoro;</li> <li>- sono titolari o licenziatarie di una privata artigianale e/o industriale connessa alla propria attività.</li> </ul> </li> </ul> (*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B; l'attività di commercio al dettaglio di cui al punto b3 è ammessa solamente se annessa alle attività produttive insediate e per una quota non superiore al 5% della superficie fondiaria pertinente all'attività. (*) Attività inerenti la ricerca, la didattica e la formazione. (*) Funzioni alberghiere/ricettive ivi compreso il soggiorno temporaneo di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa, compresi i 2.765 mq di Sul già realizzati per l'edificazione dell'incubatore delle nuove imprese, è pari a 30.893 mq.

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

DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	(*) Oltre alla viabilità e alle attrezzature e spazi collettivi (parcheggi e verde pubblico) che si sviluppano su una superficie di <b>9.368 mq</b> e che sono già stati realizzati nell'area indicata nella parte grafica della scheda, l'attuazione del comparto è subordinata alla cessione gratuita di ulteriori aree attrezzate a parco che dovranno avere una estensione minima pari a 31.165 mq (rapportata agli insediamenti produttivi). (*) Un parco pubblico attrezzato deve essere previsto nella parte centrale del comparto.
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

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

<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso carrabile al comparto deve avvenire attraverso almeno un varco per ognuno dei quattro punti cardinali; la realizzazione e la cessione di eventuali viabilità carrabili e pedonali dovrà essere disciplinata con convenzione. (-) In riferimento alla quota di parcheggi di uso pubblico corrispondente a funzioni diverse da quelle produttive e artigianali insediabili all'interno del comparto, trova applicazione la lettera d. dell'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza]. <b>Acqua</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono essere preceduti da uno studio dell'idrologia superficiale e subsuperficiale del comparto che indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<b>Riduzione dell'impatto edilizio</b> (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria.

**Scheda progetto U.42 "Area C.N.R. 1 - Parco scientifico e tecnologico"**

2/3

<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (-) L'edificato potrà essere localizzato privilegiando la prospicienza diretta sulle strade esistenti (via Deruta e via Montelupo fiorentino). (* <sup>1</sup> ) L'altezza massima ammessa per gli edifici, ad esclusione dei volumi tecnici, è pari a 12,5 m; nel caso l'intervento preveda edifici a destinazione mista (ricettivo, direzionale, ecc.) sarà possibile raggiungere una altezza massima pari a 20 m in un solo edificio, che accolga tali funzioni, con superficie coperta massima pari a 500 mq. (-) In considerazione della peculiarità dell'ambito di intervento il progetto unitario e i successivi interventi edilizi diretti dovranno essere valutati in sede di Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.
-----------------------------	--




**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

	(* <sup>1</sup> ) I 4.031 mq di superficie fondiaria su cui è stato realizzato l'incubatore per le nuove imprese rientrano nella superficie fondiaria destinata all'edificazione. (-) L'attuazione delle previsioni dovrà considerare la tempistica stabilita nella convenzione di cui all'atto dello Studio Notarile Dr. Corrado Bonfanti registrato a Faenza il 03.03.2006 al n. 246 associata al Piano Particolareggiato "Area produttiva CNR 1". (* <sup>2</sup> ) La presente scheda progetto rientra all'interno del polo funzionale F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica", le previsioni di progetto dovranno pertanto garantire coerenza con quanto riportato nella scheda progetto del polo.
--	---

Scala 1:5000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda coincidente con il Parco Scientifico e Tecnologico
-  Superficie fondiaria su cui insiste l'incubatore per le nuove imprese
-  Area per attrezzature e spazi collettivi





Scheda progetto U.42 "Area C.N.R. 1 - Parco scientifico e tecnologico"		1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Granarolo, via Deruta, via Montelupo fiorentino	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa 59.860 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	(-) Intervento edilizio diretto (per l'esistente incubatore delle nuove imprese e relative pertinenze) (-) Per interventi di nuova costruzione Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni produttive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera C, limitatamente alle attività di logistica e alle attività produttive innovative intendendo, per queste ultime, le attività che presentano le seguenti caratteristiche: - hanno quale oggetto sociale lo sviluppo e la produzione e/o commercializzazione di prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico; - soddisfano almeno uno dei seguenti criteri: - sostengono spese in ricerca e sviluppo in misura pari o superiore al 30% del maggiore tra il costo e il valore della produzione; - impiegano personale altamente qualificato per almeno 1/3 della propria forza lavoro; - sono titolari o licenziatarie di una privativa artigianale e/o industriale connessa alla propria attività. (*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B; l'attività di commercio al dettaglio di cui al punto b3 è ammessa solamente se annessa alle attività produttive insediate e per una quota non superiore al 5% della superficie fondiaria pertinente all'attività. (*) Attività inerenti la ricerca, la didattica e la formazione. (*) Funzioni alberghiere/ricettive ivi compreso il soggiorno temporaneo di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, compresi i 2.765 mq di Sul già realizzati per l'edificazione dell'incubatore delle nuove imprese, è pari a 30.893 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]. (-) Previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO) di cui al comma 2 dell'art. 31 [Modalità di attuazione], è possibile reperire "a distanza" una superficie pari a 4.031 mq (equivalente alla superficie fondiaria su cui è stato realizzato l'incubatore per le nuove imprese) di attrezzature e spazi collettivi, ricorrendo al sistema alternativo di cui all'art. 26.5 [Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale], considerando ridotti della metà i fattori delle prestazioni equivalenti richieste. (-) Previa approvazione di uno Schema di inquadramento operativo (SIO) di cui al comma 2 dell'art. 31 [Modalità di attuazione], è possibile realizzare una quota di parcheggio pubblico alberato, fino ad una superficie massima di 4.000 mq in alternativa ad una corrispondente quota di verde attrezzato, da localizzarsi nell'area destinata a parco; in questo caso la richiesta di spazi ad uso pubblico di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] si intende assolta fino al raggiungimento di tale valore (4.000 mq), al di sopra del quale è necessario reperire gli spazi previsti nei parametri di cui alla lettera d. [Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico] di tale articolo per la porzione eccedente.	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) Oltre alla viabilità e alle attrezzature e spazi collettivi che sono già stati realizzati nelle aree indicate nella parte grafica della scheda e che si sviluppano su una superficie di 13.389 mq (9.358 mq parcheggi e verde pubblico - 4.031 mq incubatore per le nuove imprese), l'attuazione del comparto è subordinata alla cessione gratuita di ulteriori aree attrezzate a parco che dovranno avere una estensione minima pari a 31.165 mq (rapportata agli insediamenti produttivi). (*) Un parco pubblico attrezzato deve essere previsto nella parte centrale del comparto.	
Dotazioni ecologiche ambientali		



## Scheda progetto U.42 "Area C.N.R. 1 - Parco scientifico e tecnologico"

2/3

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

<p><b>Prestazione sicurezza</b></p>	<p><b>Mobilità</b></p> <p>(*) L'accesso carrabile al comparto deve avvenire attraverso almeno un varco per ognuno dei quattro punti cardinali; la realizzazione e la cessione di eventuali viabilità carrabili e pedonali dovrà essere disciplinata con convenzione.</p> <p>(-) In riferimento alla quota di parcheggi di uso pubblico corrispondente a funzioni diverse da quelle produttive, artigianali e di logistica insediabili all'interno del comparto (per le quali non è richiesta la cessione di parcheggi di uso pubblico), trova applicazione la lettera d. dell'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza], fatto salvo quanto previsto nella sezione "Incentivi e compensazioni" della presente scheda.</p> <p><b>Acqua</b></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>
<p><b>Prestazione sostenibilità</b></p>	<p><b>Riduzione dell'impatto edilizio</b></p> <p>(-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria.</p>
<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici</b></p> <p>(-) L'edificato potrà essere localizzato privilegiando la prospicienza diretta sulle strade esistenti (via Deruta e via Montelupo fiorentino).</p> <p>(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, ad esclusione dei volumi tecnici, è pari a 12,5 m; nel caso l'intervento preveda edifici a destinazione mista (ricettivo, direzionale, ecc.) sarà possibile raggiungere una altezza massima pari a 20 m in un solo edificio, che accolga tali funzioni, con superficie coperta massima pari a 500 mq.</p> <p>(-) In considerazione della peculiarità dell'ambito di intervento il progetto unitario e i successivi interventi edilizi diretti dovranno essere valutati in sede di Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.</p>





### ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

	<p>(*) I 4.031 mq di superficie fondiaria su cui è stato realizzato l'incubatore per le nuove imprese rientrano nella superficie fondiaria destinata all'edificazione.</p> <p>(-) L'attuazione delle previsioni dovrà considerare la tempistica stabilita nella convenzione di cui all'atto dello Studio Notarile Dr. Corrado Bonfanti registrato a Faenza il 03.03.2006 al n. 246 associata al Piano Particolareggiato "Area produttiva CNR 1".</p> <p>(*) 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.</p>
--	--

Scala 1:5000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda coincidente con il Parco Scientifico e Tecnologico
-  Aree per attrezzature e spazi collettivi già realizzati
-  Superficie fondiaria su cui insiste l'incubatore per le nuove imprese
-  Area a parcheggi e verde pubblico





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.

**119**

Prot. gen. n. 0045302

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Confesercenti - Confcommercio

**Residente a:** -

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

**Area oggetto di osservazione:**

Generale

**Riferimento RUE**

## Sintesi dell'osservazione

- Le Associazioni Confesercenti e Confcommercio hanno formalizzato alcune riflessioni al fine di rendere il territorio "bacino fertile per gli insediamenti di nuove imprese e per lo sviluppo di nuova occupazione", in particolare chiedendo di:
  1. facilitare e rendere meno onerosi i cambi di destinazione d'uso, anche dal punto di vista procedurale;
  2. ridurre gli oneri richiesti alle imprese nei termini di monetizzazione;
  3. ridurre i tempi di approvazione dei progetti per agevolare l'immediata realizzazione degli interventi urbanistici proposti;
  4. rendere certa l'ammissibilità degli interventi e certe le possibilità edilizie attraverso chiarezza delle norme di riferimento e la non discrezionalità di valutazione da parte degli Uffici Tecnici Comunali;
  5. riorganizzare gli uffici del Settore Territorio per semplificare l'accesso all'utenza (i tecnici consulenti delle imprese), le modalità di consultazione con i funzionari di riferimento e i tempi dei colloqui. Tale esigenza presuppone anche la digitalizzazione e informatizzazione degli archivi.
- Le Associazioni hanno inoltre evidenziato perplessità riguardo al meccanismo degli incentivi con riferimento alle azioni puntuali afferenti alla :
  - efficienza energetica, sicurezza - prevenzione sismica e qualità prospettica dei fronti stradali;
  - utilizzo dei locali sfitti .
- Le Associazioni condividono la visione della città prospettata dal RUE "sicura, sostenibile e identitaria", così come ne condividono alcuni principi legati al recupero del patrimonio edilizio esistente o al consumo zero del territorio, auspicando meno onerosità per l'insediamento da parte di imprese nei settori produttivi.
- Le Associazioni chiedono infine al RUE di creare tutte le condizioni per agevolare e non ostacolare gli investimenti e domandano all'Amministrazione di non procedere con la sua approvazione nei termini in cui è stato adottato, ma di continuare il confronto con gli ordini professionali ed il sistema di rappresentanza delle imprese.

## Controdeduzione

- La risposta alla presente osservazione, che a ben vedere enuncia considerazioni di tipo generale in larga parte condivisibili, è già contenuta nei principi che hanno guidato la formulazione finale del RUE.

Sarebbe infatti estremamente dannoso per gli imprenditori (e i commercianti in particolare) se il RUE non venisse approvato in quanto si vedrebbero vanificati i seguenti vantaggi economici, oggi non contemplati e fortemente attesi, che si riportano in sintesi:

  - Maggiore libertà di funzioni commerciali in centro urbano;
  - Tutela degli assi commerciali del centro storico;
  - Per attività nella prima periferia fino a 150 mq di Sul esonero dalla richiesta di dotazioni territoriali (parcheggi - o altri spazi - di uso pubblico);

- Riduzione dei costi di monetizzazione dei servizi;
  - Abolizione di limiti dimensionali per il commercio al dettaglio nel centro storico;
  - Abolizione delle distanze dai confini per fare ampliamenti;
  - Possibilità di coprire cortili del centro storico con soluzioni vetrate.
- Per quanto al punto 1) il Decreto Legge 133/2014, convertito nel frattempo con modificazioni dalla L. 164/2014, interviene in materia di mutamento d'uso con l'art. 23-ter, introducendo nel T.U. dell'edilizia una disciplina finalizzata a stabilire, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, quali mutamenti della destinazione d'uso siano urbanisticamente "rilevanti". Nell'ambito delle controdeduzioni alle osservazioni al RUE sono state prontamente apportate le dovute correzioni all'apparato normativo del piano al fine di adeguarlo alle novità introdotte sopraindicate (rif. osservazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna n. 129 prot. 45691 del. 30.09.2014 al punto 04 alla quale si rimanda per la lettura integrale delle modifiche introdotte). Da un punto di vista procedurale si evidenzia che, modalità, tempistiche ed inquadramento delle pratiche edilizie finalizzate al cambio d'uso, sono stabiliti dalla normativa sovraordinata (in base all'assetto normativo vigente la materia è regolata dall'art. 28 della LR 15/2013).
- Per quanto al punto 2) con riferimento alla riduzione degli oneri di monetizzazione per le imprese, oltre a quanto stabilito favorevolmente dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 236 del 22.12.2014, avente ad oggetto "*Valori di monetizzazione delle aree attrezzate a servizi da applicare nei procedimenti edilizi e urbanistici (dotazioni territoriali)*", già il RUE adottato, rispetto alla vigente normativa di PRG, ha operato un notevole alleggerimento nella richiesta di dotazioni di parcheggi - o altri spazi - di uso pubblico (la richiesta di parcheggi per le funzioni commerciali è passata da 1,5 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup> di Sul a 1 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup> di Sul, così come la richiesta per le funzioni di servizio è passata da 1 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup> di Sul a 0,5 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup> di Sul). La delibera di C.C. n.236/2014 è liberamente visionabile sul sito internet del Comune di Faenza.
- Sul fronte sostanziale della riduzione degli oneri, il RUE in fase controdeduttiva ha prontamente recepito le opportunità dello "Sbocca Italia" in modo estremamente estensivo ed incisivo inserendo sostanziali sconti sul contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione: agli sconti base direttamente applicabili alla presentazione dei titoli edilizi, si aggiungono ulteriori riduzioni con meccanismi incentivanti mirati all'efficiamento energetico, risanamento da eternit, riqualificazione delle facciate in centro storico e utilizzo di locali vuoti per studi di artista. Tali nuovi incentivi possono essere sommati a quelli già previsti dal RUE adottato fino ad un abbattimento degli oneri del 95%.
- Per quanto al punto 3) la disciplina dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire e SCIA) è definita dalla normativa sovraordinata: la LR 15/2013 all'art. 18 sancisce chiaramente i tempi di rilascio per i Permessi di Costruire e dell'attività istruttoria ad esso connessi, nonché all'art. 14 definisce modalità e tempistica di efficacia e regolare deposito della SCIA. Si coglie l'occasione per evidenziare che nell'ambito dell'osservazione d'ufficio n. 71 prot. 45243 del 29.09.2014 al punto 28 (P.5) in attuazione dell'art. 18 co. 9 della LR 15/2013 è stata apportata una modifica normativa alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" prevedendo il raddoppio dei tempi di procedimento per i progetti particolarmente complessi (interventi soggetti a SIO di cui agli artt. 7 [*Ambito residenziale misto consolidato*] e 10 [*Ambito misto di riqualificazione*] delle NdA ed interventi per i quali si preveda una convenzione per l'esecuzione di interventi pubblici e/o cessione di aree pubbliche).
- Per quanto ai rilievi di cui al punto 4) si ritiene che l'apparato normativo del RUE, nel confronto con altri RUE della nostra Regione, sia sintetico e chiaro, sia quanto a struttura che a disposto normativo. Si evidenzia inoltre che l'attività del Responsabile del Procedimento non può che corrispondere alle funzioni attribuitegli dalla legge, pertanto dovrà operare nei modi previsti, nell'ambito dell'accertamento di necessarie "modeste modifiche" per "l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente". Tale attività di verifica riguarda tutti i Permessi di Costruire di cui all'art. 18 della LR 15/2013: in tale ambito il Responsabile del Procedimento dovrà valutare la compatibilità del progetto con la disciplina vigente, potendo richiedere "modeste modifiche". L'art. 14 della Tav. P.5 del RUE specifica che tale attività può attenersi agli aspetti architettonici e di inserimento ambientale (ci sono infatti nel RUE disposizioni su tali

Argomento) e che le necessarie valutazioni dovranno essere coerenti con il Documento guida della CQAP: tale approccio si conferma, nella convinzione che vada nella direzione della imparzialità e trasparenza. E' chiaro che la paventata "discrezionalità" dell'istruttore non può che esercitarsi nei limiti e nelle forme di legge, con valutazioni sempre motivate dalla necessità di rispettare disposizioni normative. Per le funzioni e compiti del Responsabile del procedimento, così come per le modifiche apportate al testo normativo, si rimanda al parere di controdeduzione dell'osservazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna n. 129 (prot. 45691 del 30.09.2014) al punto 60.

- Per quanto ai rilievi di cui al punto 5) con riferimento ai temi della semplificazione che investono aspetti di programmazione ad ampio raggio dell'attività amministrativa locale (carta dei servizi, informatizzazione archivio, SUE e SUAP), l'Amministrazione si è espressa favorevolmente nell'ambito di una dedicata proposta di deliberazione, già posta alla discussione dei tavoli di confronto (compreso TCP) e commissioni competenti avente per oggetto *"Indirizzi verso la Unione della Romagna Faentina in materia di edilizia in stretta relazione al progetto di conferimento di tale funzione - ipotizzata all'01.01.2016 al fine di garantire un efficace coordinamento ed omogeneità alle procedure tra i Comuni e gli operatori tecnici del settore"*.
- Le perplessità messe in luce dalle Associazioni in merito al meccanismo e fattibilità degli incentivi sono smentite dalla natura stessa dell'incentivo, che costituisce una possibilità e non un onere o un obbligo: trattandosi di benefici economici diretti, vengono ovviamente subordinati ad alcune prestazioni minime dal carattere fortemente innovativo che necessitano di sperimentazioni ed eventuali aggiustamenti nella fase progettuale.
- Il RUE, nel complesso delle controdeduzioni complessivamente realizzate, si ritiene rispondere a pieno alle richieste avanzate dalla presente osservazione.





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.

**120**

Prot. gen. n. 0045657

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Gianfranco Dapporto e Massimo Dapporto

**Residente a:** Faenza, via Sant'Andrea n. 4

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Sant'Andrea n. 4

**Riferimento RUE**

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

Tav. P.3 "Progetto" \_ Tavola 7.2

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti in qualità di proprietari per i rispettivi diritti ed insieme, per l'intero, dei terreni e dei fabbricati interessati dalla Scheda progetto R.11, chiedono di:
  - 1) "ridefinire il perimetro della scheda proponendo quale perimetro, la porzione di proprietà nella fascia di mt 100 dal limite della fascia verde di mitigazione della stradale provinciale S. Andrea e fino a mt 10 dal confine di proprietà";
  - 2) di scomputare dalla superficie massima edificabile le superfici dei fabbricati già esistenti e di portare la Sul massima ammessa a 3.500 mq, estendibile fino a 4.500 mq con incentivi;
  - 3) di portare l'altezza massima per gli edifici pari a 10 m.
- L'osservazione è corredata di elaborato grafico esplicativo.
- L'osservazione è presentata "al fine di realizzare un intervento che potrà meglio gestire fasce di rispetto, nuova edificazione, spazi di manovra, zone a verde e bacino di laminazione", segnalando che "nella scheda adottata non è possibile l'inserimento di adeguato bacino di laminazione".
- L'area è classificata dal PRG 1996 come "Zona extraurbana atipica consolidata – prevalentemente produttiva" con riferimento all'art. 18.2 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti (Art. 18 – "Sono le aree extraurbane già edificate o trasformate con i precedenti PRG, nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità ambientale. Esse costituiscono parte della zona omogenea D secondo il D.L. 1444/68 e la l.u.r").

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è respinta, il RUE ha censito le principali attività produttive atipiche già individuate dal PRG, consolidandole e garantendo il mantenimento delle funzioni in atto, ma senza consentire l'ampliamento delle aree di pertinenza delle attività insediate negli ambiti del territorio rurale che devono essere preservati nell'uso dei suoli. La richiesta di modifica del perimetro della scheda (in riduzione di 10 m in profondità, ma in ampliamento laterale di circa 85 m, quasi in raddoppio dell'estensione dell'area della scheda) confligge con gli obiettivi generali del RUE e con la LR 20/2000 che all'art. A-19 prevede "di tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola".
- L'osservazione per quanto al punto 2) è accolta parzialmente, si ritiene opportuno elevare la Sul massima ammessa fino a 3.000 mq (in luogo dei 2.500 mq previsti dalla scheda progetto adottata), con possibilità di ampliamento sul retro dell'attività, tale quantità di Sul sarà ulteriormente incrementabile fino a un massimo di 4.000 mq (in luogo dei 3.500 mq previsti dalla scheda progetto adottata), mediante l'applicazione degli incentivi.
- L'osservazione per quanto al punto 3) è accolta, in quanto si ritiene condivisibile consentire altezze superiori riconoscendo la possibilità di elevare l'altezza massima ammessa fino a un massimo di 10 m ma esclusivamente per motivate esigenze legate all'attività attualmente insediata.

- L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto R.11 "Area di via Sant'Andrea" quanto a "Capacità insediativa", "Incentivi e compensazioni" ed 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", nei termini di cui all'elaborato allegato (**AII. 1**).
- Quanto alla manifestata impossibilità di inserire nell'area di pertinenza un adeguato bacino di laminazione, oltre alle modifiche apportate alla Scheda progetto R.11 al capo "Dotazioni territoriali – Dotazioni ecologiche ambientali", si evidenzia che l'art.26 comma 5 "Alternativa del sistema prestazionale" delle NdA dispone che "*qualora non si riesca a raggiungere - nell'area di intervento- l'obiettivo prestazionale descritto nei commi precedenti sarà possibile, previo giudizio di ammissibilità dell'UTC, procedere alle seguenti prestazioni equivalenti a distanza:*

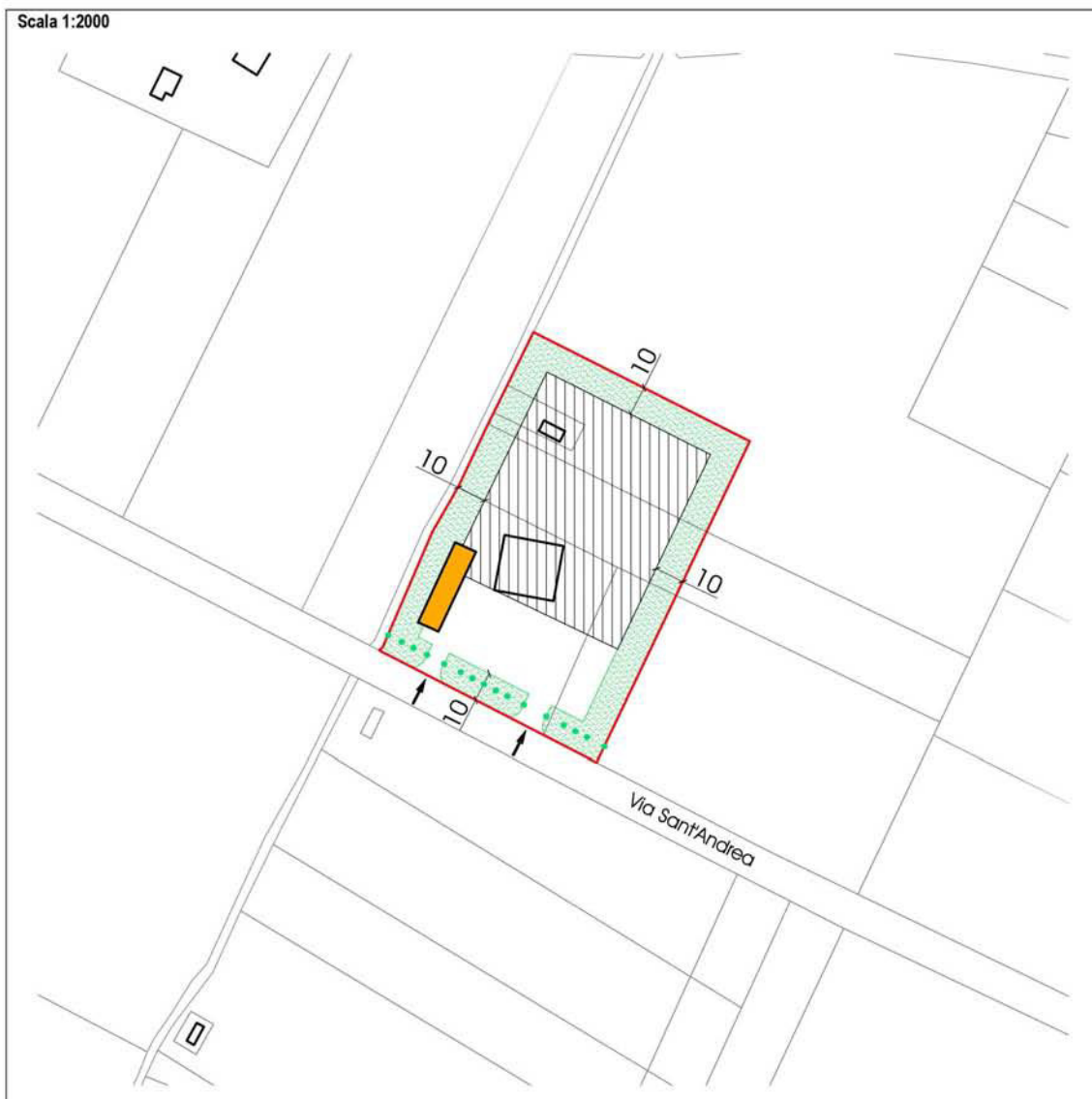
**2a. Trattenimento acqua**

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







- *1 m<sup>3</sup> di acqua non trattenuta = 5 m<sup>2</sup> di area da rendere permeabile;*
- *1 m<sup>3</sup> di acqua non trattenuta = 2 alberi di alto fusto in area pubblica;*
- *trattenimento di acqua in aree limitrofe con progetto unitario."*

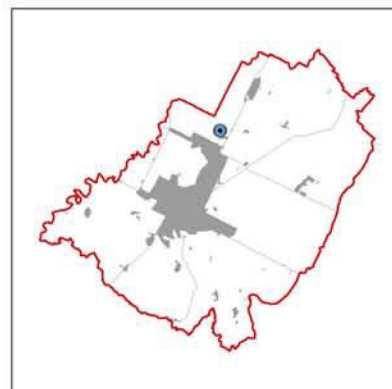
Scheda progetto R.11 "Area di via Sant'Andrea"		1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Sant'Andrea n. 4	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.2
Estensione dell'area	circa 10.000 mq	
Riferimento disciplina 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 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 b4. (*) 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 e ad esclusione degli allevamenti. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 350 mq di Sul. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a <b>2.500</b> mq.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) Fermo restando gli usi consentiti, la Sul massima ammessa può estendersi fino a <b>3.500</b> mq nel rispetto delle seguenti condizioni: - riqualificazione architettonica ed energetica dell'edificio a servizio esistente. - redazione della valutazione tecnica della sicurezza ai sensi delle Norme Tecniche vigenti con riferimento agli Stati Limite Ultime degli edifici esistenti. Qualora la suddetta verifica tecnica evidenzi un livello di sicurezza inferiore al 60% della sicurezza richiesta per un edificio nuovo delle medesime caratteristiche, dovranno essere eseguiti gli interventi strutturali di miglioramento sismico necessari per il raggiungimento di almeno tale valore minimo.	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dai passi carrabili esistenti sulla via Sant'Andrea.	
Prestazione sostenibilità	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della schermatura esistente lungo la via Sant'Andrea da attrezzare a verde permeabile e alberature ad alto fusto poste in filare e alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale schermatura e di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. Entro tali fasce non è comunque consentito localizzare spazi per la lavorazione all'aperto, depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità. (-) Dovranno essere sostituite eventuali essenze non autoctone esistenti lungo la via Sant'Andrea.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (-) L'altezza massima ammessa per gli edifici, esclusi i volumi tecnici, è pari a 7,5 m. (*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale e testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].	

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Schermature con alberi a filare
-  Edificio di valore culturale - testimoniale
-  Accessi carrabili da via Sant'Andrea





<b>Scheda progetto R.11 "Area di via Sant'Andrea"</b>	1/3
---	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Sant'Andrea n. 4 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.2</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 10.000 mq
<b>Riferimento disciplina Nda</b>	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/68.

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

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, limitatamente alle funzioni di cui al punto b4. (*) 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 e ad esclusione degli allevamenti. (*) Funzioni residenziali di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera A, solo se a servizio dell'attività e nella misura massima di 350 mq di Sul. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 3.000 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Fermo restando gli usi consentiti, la Sul massima ammessa può estendersi fino a 4.000 mq nel rispetto delle seguenti condizioni: - riqualificazione architettonica ed energetica dell'edificio a servizio esistente. - redazione della valutazione tecnica della sicurezza ai sensi delle Norme Tecniche vigenti con riferimento agli Stati Limite Ultimi degli edifici esistenti. Qualora la suddetta verifica tecnica evidenzi un livello di sicurezza inferiore al 60% della sicurezza richiesta per un edificio nuovo delle medesime caratteristiche, dovranno essere eseguiti gli interventi strutturali di miglioramento sismico necessari per il raggiungimento di almeno tale valore minimo.

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

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

<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (-) Il bacino di laminazione, derivato dall'assolvimento della prestazione sicurezza-trattenimento acqua di cui all'art. 26.2.a, in caso di motivata impossibilità all'interno della scheda, potrà essere collocato anche esternamente al perimetro della presente scheda, in terreni di proprietà limitrofi all'area di intervento, da valutarsi in sede di progetto. (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dai passi carrabili esistenti sulla via Sant'Andrea.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<b>Verde</b> (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della schermatura esistente lungo la via Sant'Andrea da attrezzare a verde permeabile e alberature ad alto fusto poste in filare e alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale schermatura e di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. Entro tali fasce non è comunque consentito localizzare spazi per la lavorazione all'aperto, depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità. (-) Dovranno essere sostituite eventuali essenze non autoctone esistenti lungo la via Sant'Andrea.
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (-) L'altezza massima ammessa per gli edifici, esclusi i volumi tecnici, è pari a 7,5 m, con la possibilità di elevare tale



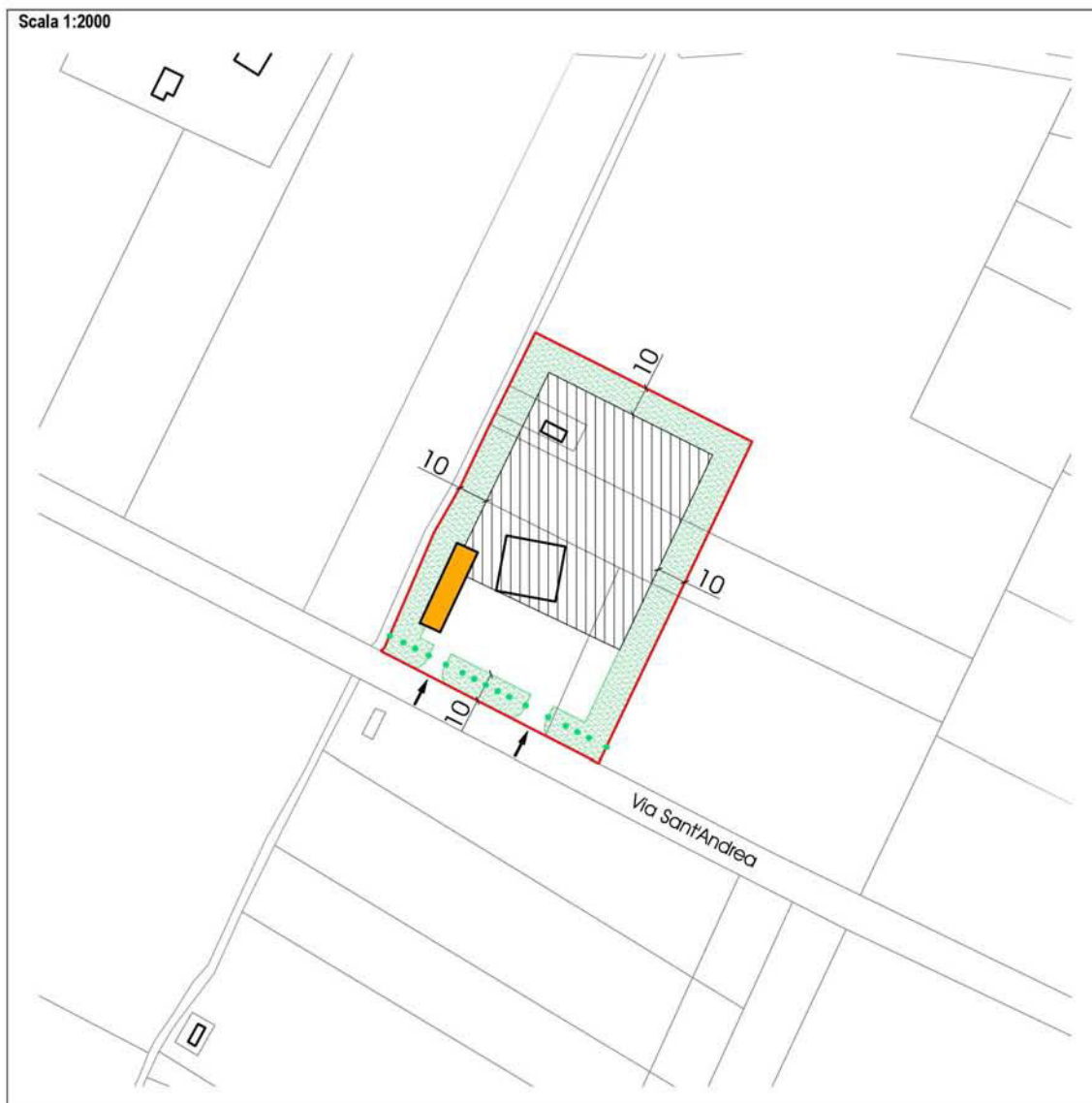
## Scheda progetto R.11 “Area di via Sant’Andrea”

2/3




altezza massima fino a 10 m a fronte di motivate esigenze legate all’attività, da valutarsi in sede di progetto.

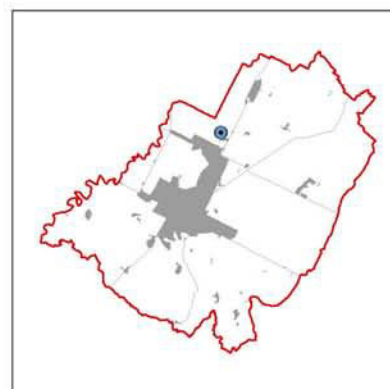
(\*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale e testimoniale devono seguire le regole di cui all’art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Schermature con alberi a filare
-  Edificio di valore culturale - testimoniale
-  Accessi carrabili da via Sant'Andrea





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.

# 121

Prot. gen. n. 0045661

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Pasquale Gaddoni, Villiam Gaddoni e Norma Gordini

**Residente a:** Faenza, via Piero della Francesca n. 15

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Biasola - via Cimabue

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" – A.2 "Area di via Biasola-via Cimabue"

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 7.4

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari dell'area ubicata in Faenza, via Biasola via Cimabue e catastalmente censita al Fg. 115 Mapp.li 672, 215, 626, 279 parte e 280 parte, rilevano alcune incongruenze tra gli atti approvati ed il contenuto della Scheda progetto A.2 "Area di via Biasola – via Cimabue", in particolare evidenziano:
  1. "l'avvenuta cessione del lotto all'Amministrazione comunale;
  2. l'errata estensione dell'area indicata in circa 12.320 mq anziché mq. 12.773 circa (in quanto il perimetro della scheda comprende anche la piccola porzione di area separata dalla via Cimabue);
  3. la parte grafica presenta un piccolo errore nell'area di concentrazione dell'edificato (appendice su via Biasola) e la mancata indicazione degli accessi all'area di intervento".

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta in tutti i suoi punti. 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. L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica della Scheda progetto A.2 "Area di via Biasola – via Cimabue", quanto a "Estensione dell'area", "Capacità insediativa", "Attrezzature e spazi collettivi", ed alla parte grafica nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 1**).

Accordo Urbanistico A.2 "Area di via Biasola - via Cimabue"		1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Biasola - via Cimabue	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa <del>42.320</del> mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.4 [Aree urbane a disciplina specifica - Accordi urbanistici in corso].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato, esteso a tutta l'area della scheda, con successivi interventi edilizi diretti.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quelle di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera C. Le funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B sono ammesse con le seguenti limitazioni: - le funzioni b2 e b4 e le attività commerciali al dettaglio di cui alla lettera b3 sono consentite fino al 30% del volume massimo ammissibile.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a <del>44.646</del> mc.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) Per favorire la realizzazione di tetti giardino, i volumi dell'ultimo piano abitabile sottostante le coperture sono calcolati nella forma di incentivo al: - 70% per sezioni di terreno maggiori di 40 cm; - 80% per sezioni di terreno inferiori o uguali a 40 cm.	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree debitamente attrezzate a verde e parcheggio pubblico (minimo 4.400 mq) così come indicato nella parte grafica della presente scheda ed in continuità con le urbanizzazioni limitrofe; fermo restando la consistenza di tale area, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. <del>(*) Deve essere ceduto all'Amministrazione Comunale un lotto urbanizzato con accesso carrabile diretto dalla via Cimabue di 4.000 mq di Superficie fondiaria ed un volume massimo ammissibile di 2.000 mc (compreso nel volume complessivo consentito) per le finalità di cui all'art. 9 dello NdA del PSC (Edilizia sociale).</del>	
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. 3.3 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	<b>Sismica</b> <del>(-) 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 stesa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.</del> (*) In fase di Progetto Unitario deve essere rispettato il parere formulato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 dalla Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 33 del 20.03.2013 in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio.	
Prestazione sostenibilità	<b>Energia:</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe B.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 9 m. Per i tetti giardino non viene conteggiato lo spessore del verde di copertura e dei manufatti di accesso ai tetti giardino.	

	(*) Gli interventi 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**

	(*) L'attuazione della presente scheda progetto è subordinata all'assolvimento degli impegni assunti dal proponente nell'ambito dell'accordo urbanistico con i privati, redatto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i, relativo alla Scheda di PRG n. 80 "Area di via Piero della Francesca 2 - Sub Ambito A2" approvato con atto G.C. n. 93 del 03.04.2012 e sottoscritto in data 25.06.2012, quale parte integrante della Variante al PRG n. 66 inerente l'"Area di via Piero della Francesca 2 - Sub Ambito A2" approvata con atto di C.C. n.125 del 27.05.2013.
--	--



Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Lotto da cedere urbanizzato all'Amministrazione Comunale
-  Area di concentrazione delle aree pubbliche (verde e parcheggi)



Accordo Urbanistico A.2 "Area di via Biasola - via Cimabue"		1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Biasola - via Cimabue	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa 12.773 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.4 [Aree urbane a disciplina specifica - Accordi urbanistici in corso].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato, esteso a tutta l'area della scheda, con successivi interventi edilizi diretti.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni ad eccezione di quelle di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera C. Le funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B sono ammesse con le seguenti limitazioni: - le funzioni b2 e b4 e le attività commerciali al dettaglio di cui alla lettera b3 sono consentite fino al 30% del volume massimo ammissibile.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	<b>Sub area A</b> (*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 12.646 mc. <b>Sub area B</b> (*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 2.000 mc. Tale volume dovrà essere impiegato per le finalità di cui all'art. 9 dell'NdA del PSC (edilizia sociale).	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) Per favorire la realizzazione di tetti giardino, i volumi dell'ultimo piano abitabile sottostante le coperture sono calcolati nella forma di incentivo al: - 70% per sezioni di terreno maggiori di 40 cm; - 80% per sezioni di terreno inferiori o uguali a 40 cm.	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	<b>Sub area A</b> (*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree debitamente attrezzate a verde e parcheggio pubblico (minimo 4.400 mq) così come indicato nella parte grafica della presente scheda ed in continuità con le urbanizzazioni limitrofe; fermo restando la consistenza di tale aree, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.3 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	<b>Sismica</b> (*) In fase di Progetto Unitario deve essere rispettato il parere formulato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 dalla Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 33 del 20.03.2013 in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio. <b>Acqua</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono essere preceduti da uno studio dell'idrologia superficiale e sub-superficiale del comparto che indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda. <b>Trattenimento dell'acqua</b> (-) La prestazione riguardante il trattenimento dell'acqua di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera a dovrà essere realizzata su aree private.	
Prestazione sostenibilità	<b>Energia:</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe B.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 9 m. Per i tetti giardino non viene conteggiato lo spessore del verde di copertura e dei manufatti di accesso ai tetti giardino.	

	(*) Gli interventi 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**

	(*) L'attuazione della presente scheda progetto è subordinata all'assolvimento degli impegni assunti dal proponente nell'ambito dell'accordo urbanistico con i privati, redatto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i, relativo alla Scheda di PRG n. 80 "Area di via Piero della Francesca 2 - Sub Ambito A2" approvato con atto G.C. n. 93 del 03.04.2012 e sottoscritto in data 25.06.2012, quale parte integrante della Variante al PRG n. 66 inerente l'"Area di via Piero della Francesca 2 - Sub Ambito A2" approvata con atto di C.C. n.125 del 27.05.2013.
--	--

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area di concentrazione delle aree pubbliche (verde e parcheggi)
-  Accessi carrabili da via Biasola e da via Cimabue







# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**122**

Prot. gen. n. 0045663

del 30.09.2014

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:** Teresa Sangiorgi - Legale rappresentante della Società "Immobiliare Sangiorgi s.r.l."

**Residente a:** Faenza, piazza Martiri Spagnoli n. 2

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Don Giovanni Verità e via Firenze

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" – Scheda R.29

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.2

Tav. P.3 "Progetto" Tavola 13.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante unitamente ai fratelli Rita Sangiorgi, Mirna Sangiorgi, Andrea Sangiorgi, Giovanni Sangiorgi, che risultano tutti soci dell'Immobiliare Sangiorgi e comproprietari di un terreno sito in via Firenze n. 115/117 catastalmente censito al Fg. 171 Mapp.li 1 e 2, evidenziano "che tale proprietà viene identificata dal RUE adottato quale "Area urbana di conservazione del verde privato" (art. 11.5) ed in quanto tale atto ad accogliere la potenzialità edificatoria pari a 460 mq di Sul derivante dalla Scheda di progetto R29 "Area di via Verità". Ciò premesso con riferimento alla Scheda progetto R29 "Area di via Verità" ed al lotto di terreno sito in via Firenze n. 115/117 chiedono di:

1. "modificare le norme della scheda R29 "Area di via Verità" prevedendo le dotazioni territoriali come pubbliche con cessione gratuita del parcheggio attrezzato di almeno 70 mq. all' Amministrazione Comunale, in quanto risulterebbe complicato prevedere una gestione privata di un parcheggio di uso pubblico a servizio di un'area priva di fabbricati e quindi di residenti cui demandare la manutenzione;
2. ipotizzare il trasferimento dell'intera potenzialità edificatoria attribuita dalle norme di scheda R29 "Area di via Verità" all'interno dell'area di via Firenze, prevedendo sul retro del lotto in prossimità dell'Ambito residenziale misto consolidato (tessuti ordinari) la costruzione di almeno tre edifici autonomi di altezza massima di ml. 7,5".

L'area di via Don Giovanni Verità è disciplinata dal PRG '96 dalla Scheda normativa di attuazione n. 108 "Area di via Verità", mentre l'area di via Firenze è individuata quale "Area a verde privato" di cui all'art. 7 delle NdA.

## Controdeduzione

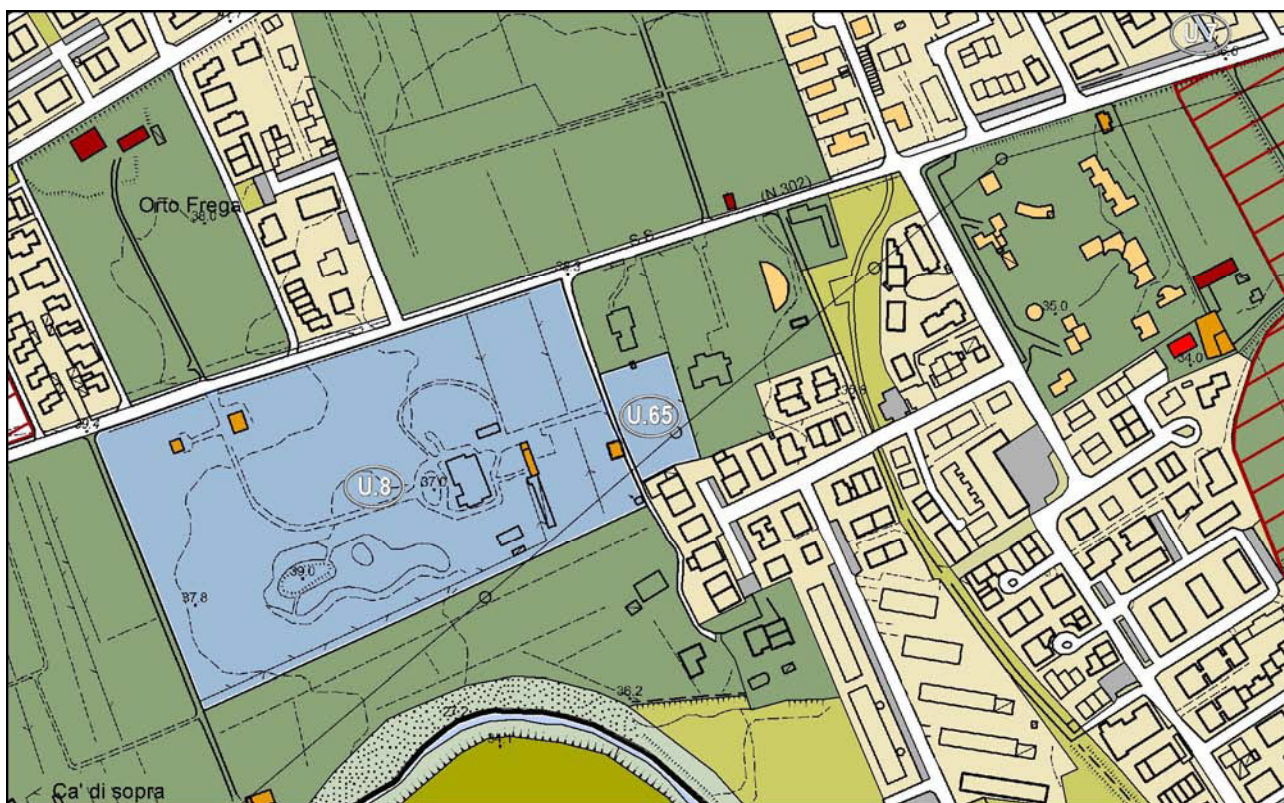
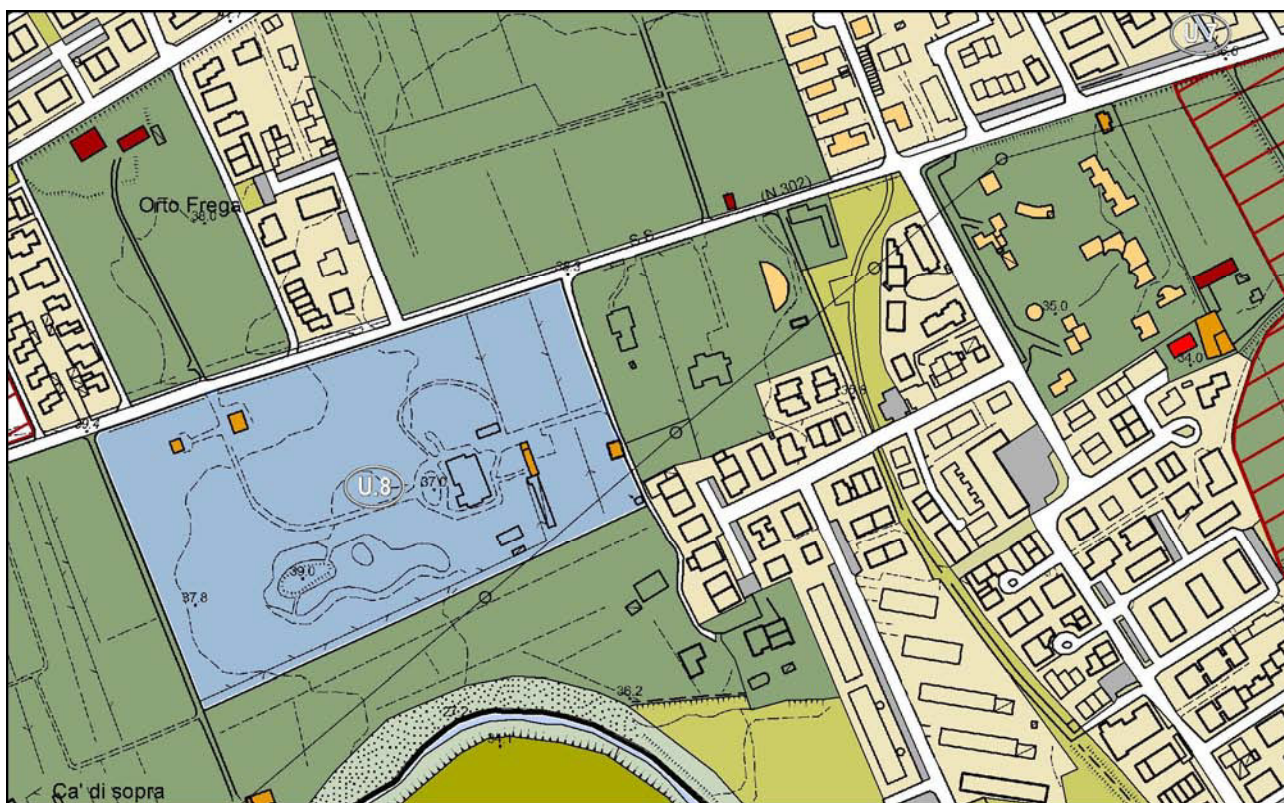
- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta parzialmente, si riconosce l'onerosità gestionale e manutentiva del parcheggio privato di uso pubblico distaccato e dell'area di utilizzo delle potenzialità edificatorie, comprendendone le ragioni, la Scheda progetto R.29 "Area di via Verità" sarà modificata considerando una possibilità alternativa che consenta la cessione all'Amministrazione comunale dell'intera area sita in via Don Giovanni Verità.
- L'osservazione per quanto al punto 2) è accolta parzialmente, avendo la proprietà un lotto libero sito in via Firenze e distinto al Fg. 171 Mapp.le 2, con la possibilità di utilizzare, anche per esigenze familiari, la potenzialità edificatoria riconosciuta dalla Scheda R.29 "Area di via Verità" in altra area in ambito urbano, sarà redatta apposita Scheda progetto che preveda l'opportunità di collocare in tale area l'edificato realizzabile. Visti i principi generali del RUE in merito alle "Aree urbane di conservazione del verde privato", che per essere riconosciute come tali devono presentare le caratteristiche di parco o giardino privato e/o trovarsi nelle adiacenze di edifici di valore storico-architettonico con parchi o giardini di non comune bellezza da tutelare e preservare da fenomeni di antropizzazione (Relazione illustrativa del RUE cap. 4.3), la nuova costruzione sarà limitata a soli due nuovi edifici.

L'accoglimento parziale dell'osservazione di cui ai punti 1) e 2) comporta la modifica della Scheda progetto R.29 "Area di via Verità", mediante l'inserimento di una soluzione alternativa in calce alla soluzione dello stato adottato,



nei termini di cui all'elaborato grafico allegato **(Al. 2)**.

L'accoglimento parziale dell'osservazione di cui al punto 2) comporta inoltre la modifica cartografica della Tavola 13.1 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato **(Al. 1)**; l'elaborazione della Scheda progetto in ambito urbano U.65 "Area Orto Bertoni", così come riportato in allegato **(Al. 3)**, comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.





**Scheda progetto R.29 "Area di via Verità"** 1/2

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Don Giovanni Verità <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
Estensione dell'area	circa 2.200 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) La norma di zona dell'area perimetrata della scheda è quella di cui all'art. 17.2 [Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano] (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto convenzionato 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. (*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B ad esclusione del commercio al dettaglio di cui al punto b3 e le funzioni di cui al punto b4. (*) Funzioni alberghiere/ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa pari a 460 mq è utilizzabile (anche suddivisa in quote) in altre aree localizzate a distanza di cui all'art. 11 comma 5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato]. In tali aree la Sul in ampliamento o la costruzione di un edificio autonomo dovranno essere realizzati nei modi e nelle quantità descritti all'art. 29 [Incentivi] in riferimento all'11.5 "Aree urbane di conservazione del verde privato".

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



DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	(-) Realizzazione nell'area di via Don Giovanni Verità di parcheggio di uso pubblico a gestione privata, attrezzato ed alberato, di almeno 70 mq.
Dotazioni ecologiche ambientali	

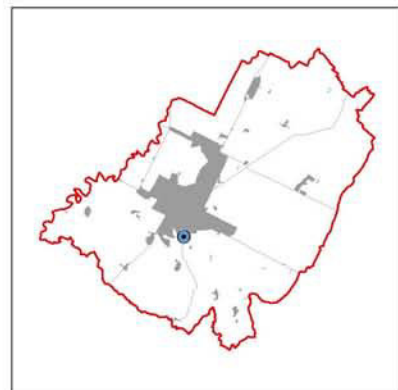
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	
Prestazione sostenibilità	<b>Acqua</b> (-) Negli interventi che riguardano le aree esterne ed il sistema del verde dovranno essere impiegati sistemi di irrigazione a basso consumo. <b>Energia</b> (-) L'intervento di nuova costruzione deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7,5 m. (*) L'intervento di nuova costruzione deve essere realizzato con i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro agglomerato residenziale in ambito extraurbano
-  Perimetro della scheda



**Scheda progetto R.29 "Area di via Verità"** 1/4

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Don Giovanni Verità <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
Estensione dell'area	circa 2.200 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) La norma di zona dell'area perimetrata della scheda è quella di cui all'art. 17.2 [Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano] (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

**SOLUZIONE BASE**

In caso di utilizzo della Sul massima ammessa suddivisa in quote in altre aree localizzate a distanza di cui all'art. 11.5

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto convenzionato 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. (*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B ad esclusione del commercio al dettaglio di cui al punto b3 e le funzioni di cui al punto b4. (*) Funzioni alberghiere/ricettive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera E.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa pari a 460 mq è utilizzabile (anche suddivisa in quote) in altre aree localizzate a distanza di cui all'art. 11 comma 5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato]. In tali aree la Sul in ampliamento o la costruzione di un edificio autonomo dovranno essere realizzati nei modi e nelle quantità descritti all'art. 29 [Incentivi] in riferimento all'11.5 "Aree urbane di conservazione del verde privato".

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

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	(-) Realizzazione nell'area di via Don Giovanni Verità di parcheggio di uso pubblico a gestione privata, attrezzato ed alberato, di almeno 70 mq.
Dotazioni ecologiche ambientali	

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





RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA SOLUZIONE BASE

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro agglomerato residenziale in ambito extraurbano
-  Perimetro della scheda



**Scheda progetto R.29 "Area di via Verità"**

3/4

**SOLUZIONE ALTERNATIVA**

In caso di utilizzo della Sul massima ammessa nell'area localizzata a distanza di cui all'art. 11.5 della scheda in ambito urbano U65 "Area Orto Bertoni"

**MODALITA' ATTUATIVE**

<b>Strumento</b>	(-) Intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda ed all'area della scheda in ambito urbano U65 "Area Orto Bertoni".
------------------	---

**DESTINAZIONI**

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

**CARICO URBANISTICO AMMESSO**

<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa pari a 460 mq è utilizzabile nell'area localizzata a distanza di cui all'art. 11 comma 5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato] individuata nella scheda U65 "Area Orto Bertoni". In tale area la capacità insediativa potrà essere utilizzata per la costruzione di massimo due edifici autonomi aventi le caratteristiche di villetta.
-----------------------------	--

**INCENTIVI e COMPENSAZIONI**

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

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	(*) La realizzazione dei nuovi fabbricati nell'area individuata nella scheda U65 "Area Orto Bertoni" è subordinata alla cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche consistenti nell'intero lotto di via Don Giovanni Verità distinto al Fg. 192 Mapp.le 27, così come rappresentato nella parte grafica della presente scheda.
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

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


<b>Prestazione sicurezza</b>	
<b>Prestazione sostenibilità</b>	
<b>Prestazione identità</b>	

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA SOLUZIONE ALTERNATIVA

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro agglomerato residenziale in ambito extraurbano
-  Perimetro della scheda
-  Area da cedere



**Scheda progetto U.65 "Area Orto Bertoni"** 1/2

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Firenze n.115-117 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.1</span>
Estensione dell'area	circa 3.563 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 convenzionato esteso a tutta l'area della scheda ed all'area della scheda in ambito rurale R29 "Area di via Verità".

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

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, derivante dalla potenzialità edificatoria della scheda R29 "Area di via Verità", è pari a 460 mq. Tale capacità insediativa, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è utilizzabile per la costruzione di massimo due edifici autonomi aventi le caratteristiche di villetta.

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	(*) La realizzazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche consistenti nell'intero lotto di via Don Giovanni Verità distinto al Fg. 192 Mapp.le 27, così come rappresentato nella parte grafica della scheda R29 "Area di via Verità".
Dotazioni ecologiche ambientali	

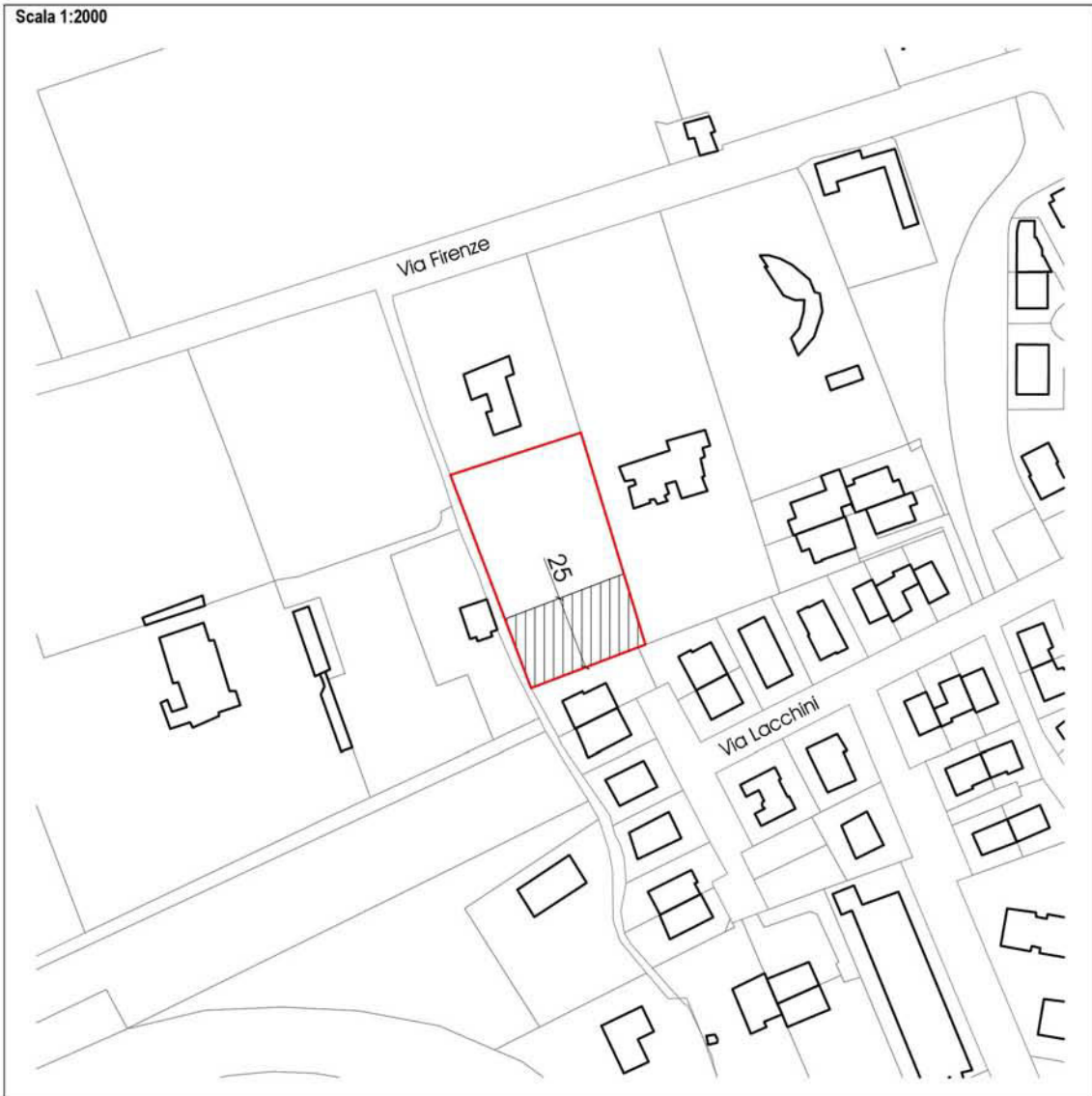
**ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME DI ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**

Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) L'attuazione della scheda non è subordinata 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	<b>Acqua</b> (-) Negli interventi che riguardano le aree esterne ed il sistema del verde dovranno essere impiegati sistemi di irrigazione a basso consumo. <b>Energia</b> (-) L'intervento di nuova costruzione deve prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7,5 m. (*) L'intervento di nuova costruzione deve essere realizzato con i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".



ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	(*) L'attuazione della presente scheda è vincolata alle condizioni espresse nella scheda in ambito rurale R29 "Area di via Verità", la potenzialità edificatoria riconosciuta alla scheda R29 si intende completamente esaurita a seguito dell'attuazione degli interventi della presente scheda.



Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato







# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**123**

Prot. gen. n. 0045665

del 30.09.2014

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:** Teresa Sangiorgi – Legale rappresentante della Società "Immobiliare Sangiorgi srl"

**Residente a:** Faenza, piazza Martiri Spagnoli n. 2

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Cà Pirola

**Riferimento RUE**

Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda CS\_B.3  
Tav. P.4 \_A.1 (Faenza)\_Categorie di intervento  
Tav. P.4 \_C (Faenza)\_Politiche di intervento

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Società "Immobiliare Sangiorgi srl", proprietaria dell'area sita in via Cà Pirola catastalmente censita al NCEU del Comune di Faenza al Fg. 149 Mapp.li 39, 40, 42, 43, 332, 37 e oggetto della Scheda Progetto CS\_B.3, chiede:

- 1) di modificare la scheda progetto CS B.3 inserendo entro il perimetro di intervento della scheda una piccola porzione di proprietà identificata al Mappale 37;
- 2) di trasferire una parte del sedime dell'edificato sul retro del lotto (dove era già esistente un fabbricato) mantenendo invariata la volumetria massima da ricostruire pari a 4.850 mc.

Tali richieste originano dalle risultanze progettuali di due pratiche edilizie per la ristrutturazione urbanistica di via Cà Pirola (richiesta di SIO Prot. 648 del 29/06/2005 archiviato in data 13/09/2010 e domanda di PdC Prot. 660 del 30/06/2005 archiviato in data 19/04/2011) in attuazione della Scheda normativa di attuazione "A\_Area Cà Pirola" del PRG '96.

## Controdeduzione

- L'osservazione per quanto al punto 1) è accolta. Al fine di configurare un perimetro unitario di intervento esteso a tutta la proprietà della "Società Immobiliare Sangiorgi", il perimetro della Scheda progetto CS\_B.3 sarà ridefinito comprendendovi il Mappale 37 di proprietà dell'osservante e identificativo di un fabbricato posto in appodato all'edificio esistente soggetto a ristrutturazione. Per quanto attiene all'edificio insistente sul mappale 37 la documentazione presentata non è ritenuta esaustiva per declassare o classificare diversamente l'edificio da quanto operato nelle Tavole P.4 \_A.1 (Faenza)\_Categorie di intervento e P.4 \_C (Faenza)\_Politiche di intervento. Pertanto si ritiene opportuno confermare per tale immobile la classificazione operata dal RUE adottato di "Edificio di valore storico-architettonico" (l'edificio è presente sulle mappe del 1937) soggetto, in conformità all'art. 5.3 [Centro storico – Categorie di intervento], lettera d1 delle NdA di RUE, ad intervento di "restauro e risanamento conservativo: restauro conservativo". Si ricorda comunque che, nell'ambito della presentazione del progetto, permane l'opportunità di applicare la procedura di cui all'art. 5.4 [Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento]. L'accoglimento dell'osservazione comporta la ridefinizione del perimetro della scheda progetto CS\_B.3 nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII. 3) e la conseguente modifica cartografica delle Tavole Tav. P.4 \_A.1 (Faenza)\_Categorie di intervento (AII. 1) e Tav. P.4 \_C (Faenza)\_Politiche di intervento (AII. 2).
- Per quanto attiene al punto 2) l'osservazione è accolta. In ragione della necessità di lasciare maggiore libertà nell'organizzazione funzionale dell'intero comparto e fermo restando il volume massimo da ricostruire (pari a mc 4.850), si propone di aggiungere una condizione di flessibilità entro la Scheda progetto CS\_B.3 per poter collocare parte dell'"Area di massimo sedime dell'edificato" sul fondo dell'area di intervento a confine con il Mappale 46. Tale possibilità è condizionata al preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio

della Provincia di Ravenna. Conseguentemente si modifica la Scheda progetto CS\_B.3 nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (**AII. 3**), introducendo con apposito simbolo grafico l'indicazione progettuale di "Sedime utilizzabile per la diversa collocazione di parte del volume" ed esplicitando tale possibilità nella parte testuale della Scheda progetto.

Stato adottato

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



Stato controdedotto

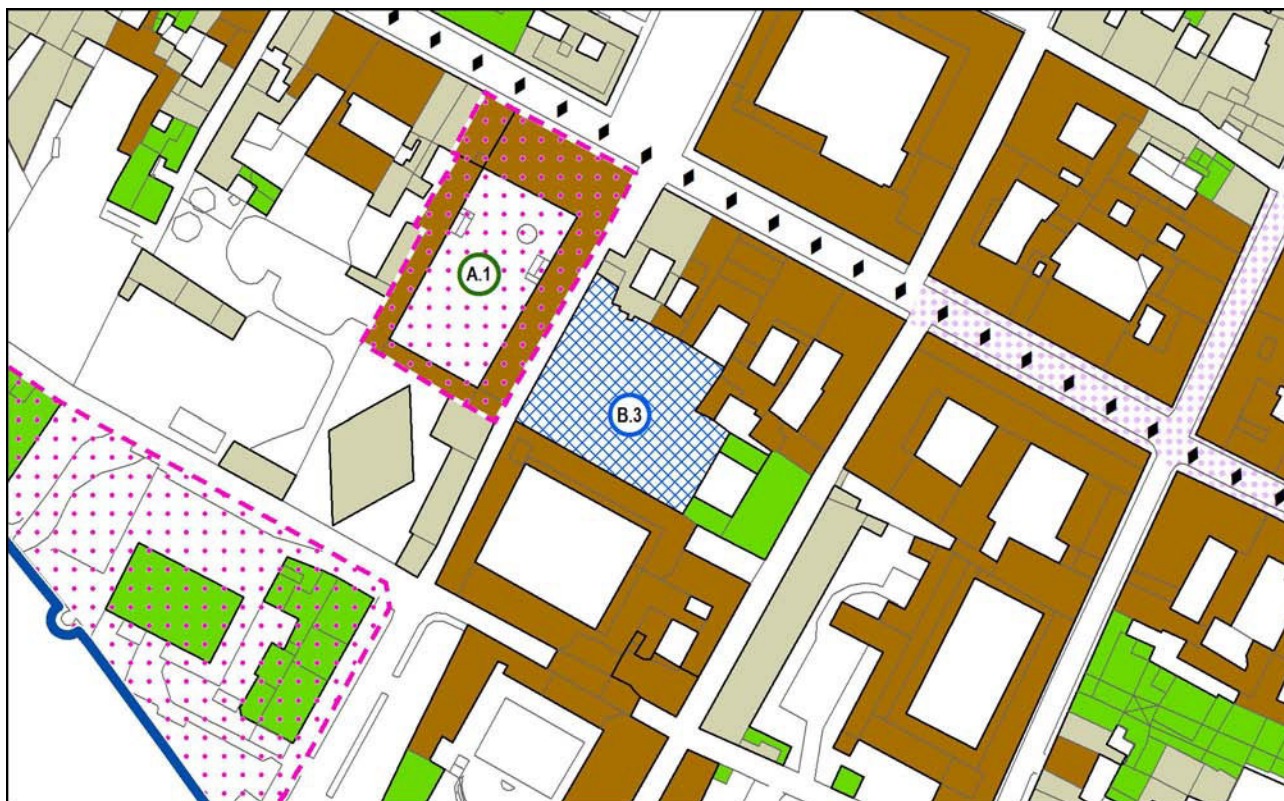
Tav. P.4 \_A.1(Faenza)\_Cat. di intervento





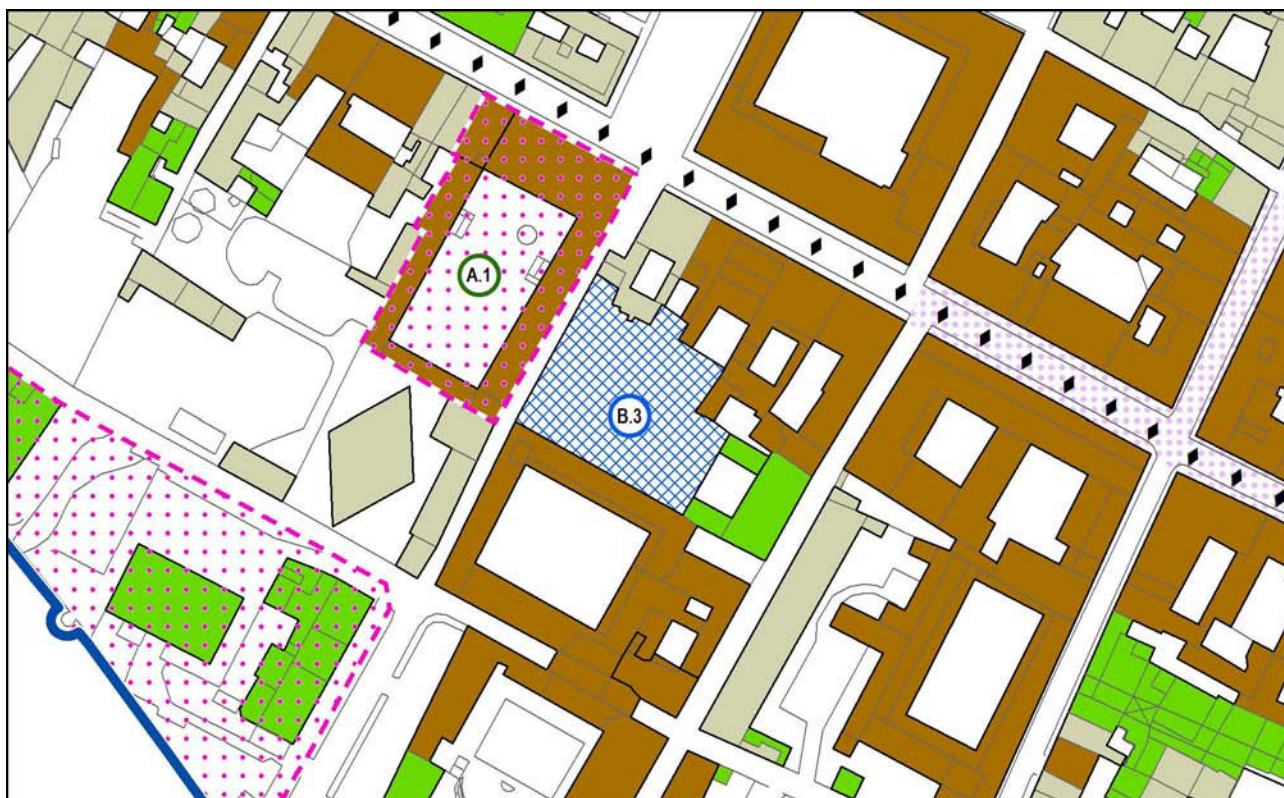
Stato adottato

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



Stato controdedotto

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



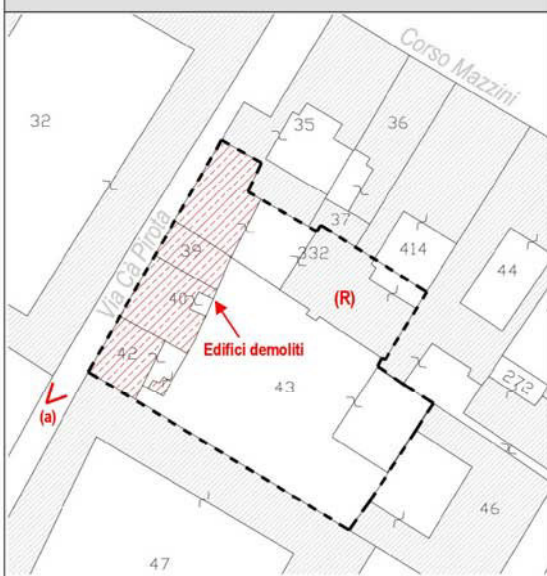


## Scheda progetto CS\_B.3

### DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Cà Pirola	Tavola RUE: P_4.C (Faenza)
Individuazione catastale	Foglio 149 - mappale 332 - 39 - 40 - 42 - 43	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 5.8 [Centro Storico - Aree del centro storico sottoposte a Scheda progetto]	

#### ESTRATTO CATASTALE - scala 1:1000



#### MODALITÀ DI INTERVENTO

##### B. Recupero di volumi preesistenti

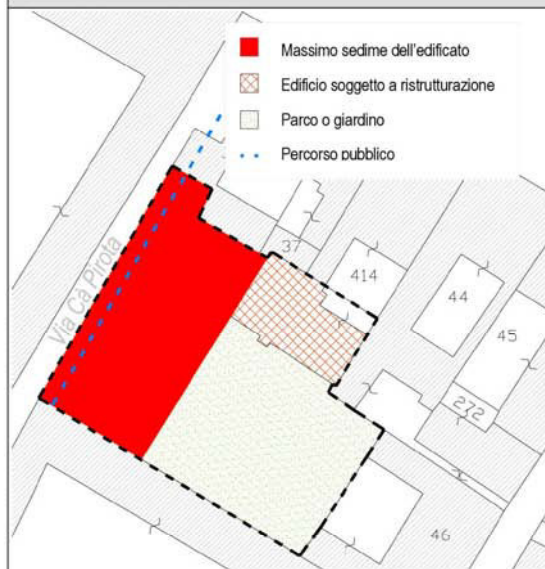
Intervento edilizio diretto convenzionato nel rispetto di quanto indicato nella presente scheda:

1. Il volume massimo da ricostruire è di mc. 4.850 esclusi i percorsi di uso pubblico al piano terra. Il volume dell'edificio sottoposto a ristrutturazione (R) è in aggiunta a quello da ricostruire.
2. Il volume massimo si determina conglobando anche i sottotetti e qualsiasi spazio compreso nel contorno dell'edificio.
3. Qualora l'edificazione non avvenga a filo strada, la via Cà Pirola deve essere delimitata da un muro di mattoni a vista (o altri sistemi di delimitazione aventi analogo effetto visivo) all'interno del quale recuperare uno spazio/percorso pubblico pedonale di larghezza analoga al portico esistente nell'edificio adiacente (mappale 35).
4. Il cortile, sotto il quale può comunque essere realizzato un parcheggio, deve essere destinato a giardino. Le eventuali rampe dovranno essere ricavate esclusivamente all'interno dei corpi di fabbrica, e quindi non dovranno essere visibili né dagli spazi pubblici né dal giardino interno.
5. A scomputo degli oneri di U<sub>1</sub>, il progetto deve prevedere la pavimentazione con materiale lapideo dell'intera via Cà Pirola e il rifacimento della rete dei sottoservizi.
6. L'intervento è subordinato al rispetto degli "Obiettivi di qualità" di cui all'art. 5.11 ed è sottoposto al preventivo nulla osta della Soprintendenza di Ravenna che dovrà valutare il posizionamento e la sagoma della nuova costruzione con riferimento alla quinta stradale e al rapporto con l'edilizia circostante.

#### RILIEVO FOTOGRAFICO (a)



#### MODALITÀ DI INTERVENTO: progetto



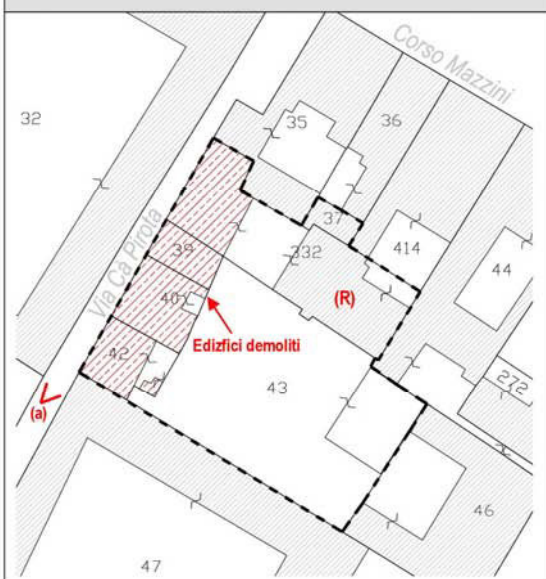


## Scheda progetto CS\_B.3

### DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI

Ubicazione	Via Cà Pirota	Tavola RUE: P_4.C (Faenza)
Individuazione catastale	Foglio 149 - mappale 332 - 39 - 40 - 42 - 43	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 5.8 [Centro Storico - Aree del centro storico sottoposte a Scheda progetto]	

### ESTRATTO CATASTALE - scala 1:1000



### MODALITÀ DI INTERVENTO

#### B. Recupero di volumi preesistenti

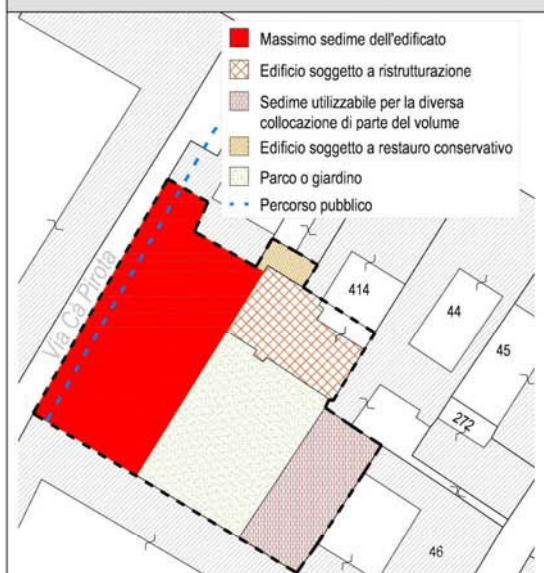
Intervento edilizio diretto convenzionato nel rispetto di quanto indicato nella presente scheda:

1. Il volume massimo da ricostruire è di mc. 4.850 esclusi i percorsi di uso pubblico al piano terra. Il volume dell'edificio sottoposto a ristrutturazione (R) è in aggiunta a quello da ricostruire.
2. Il volume massimo si determina conglobando anche i sottotetti e qualsiasi spazio compreso nel contorno dell'edificio.
3. Qualora l'edificazione non avvenga a filo strada, la via Cà Pirota deve essere delimitata da un muro di mattoni a vista (o altri sistemi di delimitazione aventi analogo effetto visivo) all'interno del quale recuperare uno spazio/percorso pubblico pedonale di larghezza analoga al portico esistente nell'edificio adiacente (mappale 35).
4. Il cortile, sotto il quale può comunque essere realizzato un parcheggio, deve essere destinato a giardino. Le eventuali rampe dovranno essere ricavate esclusivamente all'interno dei corpi di fabbrica, e quindi non dovranno essere visibili né dagli spazi pubblici né dal giardino interno.
5. A scoppio degli oneri di U<sub>1</sub>, il progetto deve prevedere la pavimentazione con materiale lapideo dell'intera via Cà Pirota e il rifacimento della rete dei sottoservizi.
6. L'intervento è subordinato al rispetto degli "Obiettivi di qualità" di cui all'art. 5.11.
7. Fermo restando il volume massimo da ricostruire, è possibile trasferire parte del volume a confine con il Mapp.le 46, entro l'area indicata nella parte grafica della presente scheda.
8. L'intervento è sottoposto al preventivo nulla osta della Soprintendenza di Ravenna che dovrà valutare il posizionamento e la sagoma della nuova costruzione con riferimento alla quinta stradale e al rapporto con l'edilizia circostante.

### RILIEVO FOTOGRAFICO (a)



### MODALITÀ DI INTERVENTO: progetto





RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

# 124

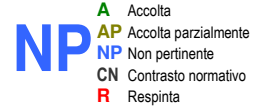
Prot. gen. n. 0045669

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Stefano Liverani

**Residente a:** Faenza, via Merlaschio n. 28/4



**Area oggetto di osservazione:**

via Merlaschio n. 28/4

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto" \_Tavola 8.1

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante è di proprietario di un immobile sito in via Merlaschio, censito catastalmente al NCEU del Comune di Faenza al Fg. 49 Mapp.le 11 sub.48. Trattasi di una porcilaia di modeste dimensioni con un porticato a protezione sul fronte, oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso per fini abitativi ai sensi del PRG '96. Tale fabbricato è stato classificato sia nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi del PRG '96, sia dal RUE adottato come "Edificio di valore culturale e testimoniale" di cui all'art. 6 delle NdA. In ragione delle ridotte dimensioni dell'unità immobiliare (mq 47 di Sul), l'osservante chiede la possibilità di ampliare l'unità immobiliare mediante la chiusura totale o parziale del portico con soluzioni architettoniche che non alterino l'estetica del fabbricato (pareti di tamponamento a gelosia e vetro) o adottando una soluzione di ampliamento da valutare in concerto con l'UTC.

## Controdeduzione

- L'osservazione tratta di richiesta specifica che non pertiene alla presentazione di osservazioni al RUE. Posto che l'edificio oggetto della presente istanza è disciplinato dall'art. 12.5 [*Disposizioni comuni – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] che dispone la non ammissibilità di ampliamenti per gli edifici di valore culturale e testimoniale e vieta l'uso abitativo nei proservizi, nell'ambito delle ordinarie procedure edilizie (Valutazione preventiva, Titoli edilizi e relativi pareri della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio) ed in ragione della natura dell'ampliamento, potrà essere valutata la fattibilità e conformità normativa della chiusura del portico.



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.

**125**

Prot. gen. n. 0045674

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Lucia Traversari

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

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

**Area oggetto di osservazione:**

Generale

**Riferimento RUE**

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante è di proprietario di un immobile sito in via Celletta n. 28, censito catastalmente al Fg. 82 Mapp.le 131, chiede che "il nuovo Regolamento Urbanistico ed Edilizio prenda in considerazione una serie di norme per la tutela del benessere della popolazione canina, riferita a quei cani da affezione che per loro indole, numero, dimensione o per semplice scelta del proprietario, non è possibile accudire, ricoverare e gestire in casa propria. Tale regolamento deve indicare la tipologia di costruzione che si deve andare ad eseguire per il ricovero degli animali da affezione, con dimensionamenti, caratteristiche, tipologie."

## Controdeduzione

- L'osservazione non pertiene alla presentazione di osservazioni al RUE in quanto trattasi di materia disciplinata dalla LR 17 febbraio 2005, n. 5 "Norme a tutela del benessere animale". L'osservazione sarà trasmessa al competente SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) affinché siano valutati i presupposti e le condizioni per una eventuale modifica al vigente Regolamento d'igiene, sanità pubblica e veterinaria approvato con atto C.C. n. 3484/261 del 12.07.2001 e s.m.i.



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**126**

Prot. gen. n. 0045680

del 30.09.2014

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:** Gianfranco Padovani e Giorgia Ciabattoni

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

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Ospitalacci

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 13.1

## Sintesi dell'osservazione

- Gli osservanti, in qualità di proprietari dell'area ubicata in via Ospitalacci n. 44 e censita al NCEU del Comune di Faenza al Fg. 169, Mapp.le 329, chiedono per il lotto in oggetto "la possibilità di ampliamento una tantum fino a 100 mq di Sul".

Precedenti:

- PdC n. 175 del 06.08.2003 per "Demolizione di fabbricato artigianale, realizzazione di opere di urbanizzazione private e progettazione unitaria dell'intera area d'intervento",
- D.I.A prot. 795/2006 del 28.07.2006 per "Demolizione di fabbricato artigianale, realizzazione di opere di urbanizzazione private e progettazione unitaria dell'intera area d'intervento in variante al Pdc n. 175/2003",
- D.I.A. prot. 309/2008 del 31.03.2008 di "Completamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione private e progettazione unitaria dell'intera area d'intervento in variante al Pdc n. 175/2003",
- PdC 1063/2009 del 16.11.2009 per la "Costruzione di fabbricato residenziale a n. 2 alloggi con i criteri della bioedilizia",
- SCIA prot. 3214/2014 del 23.01.2014 per la "Costruzione di fabbricato residenziale a n. 2 alloggi con i criteri della bioedilizia".

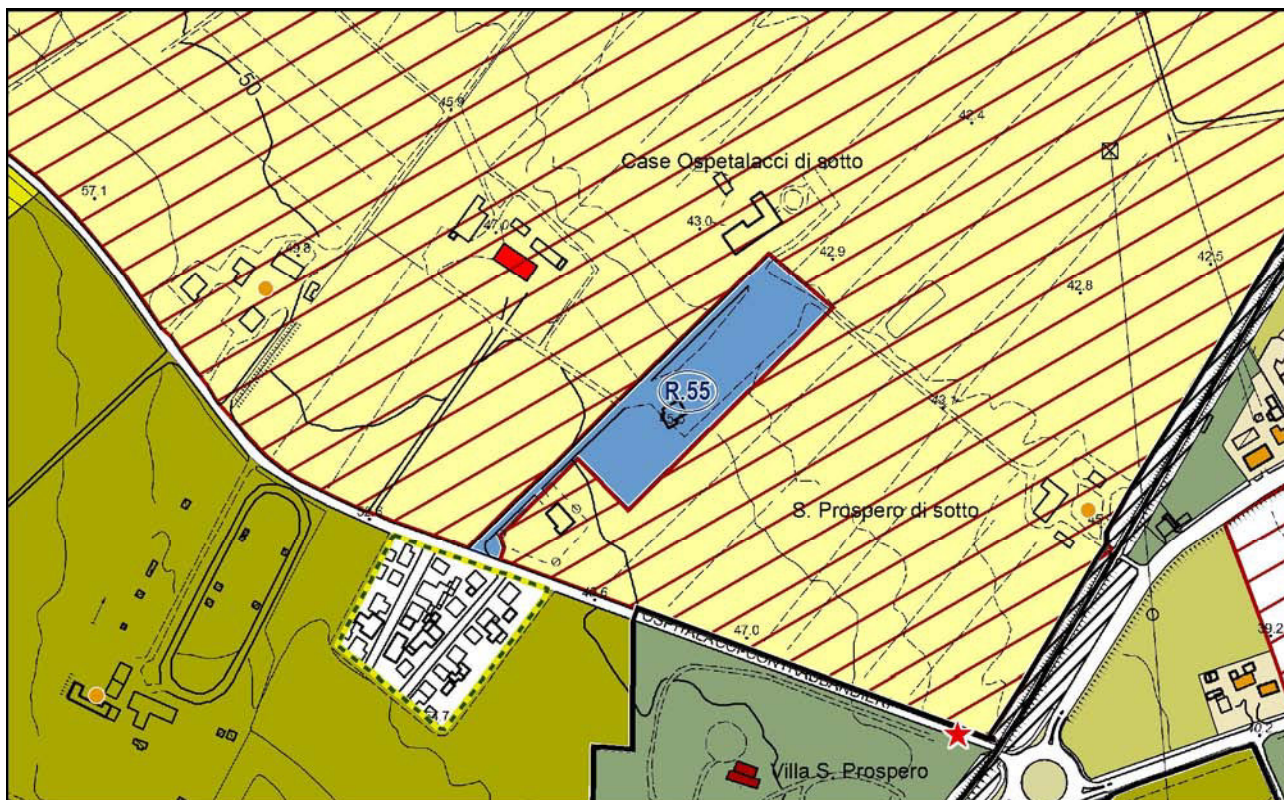
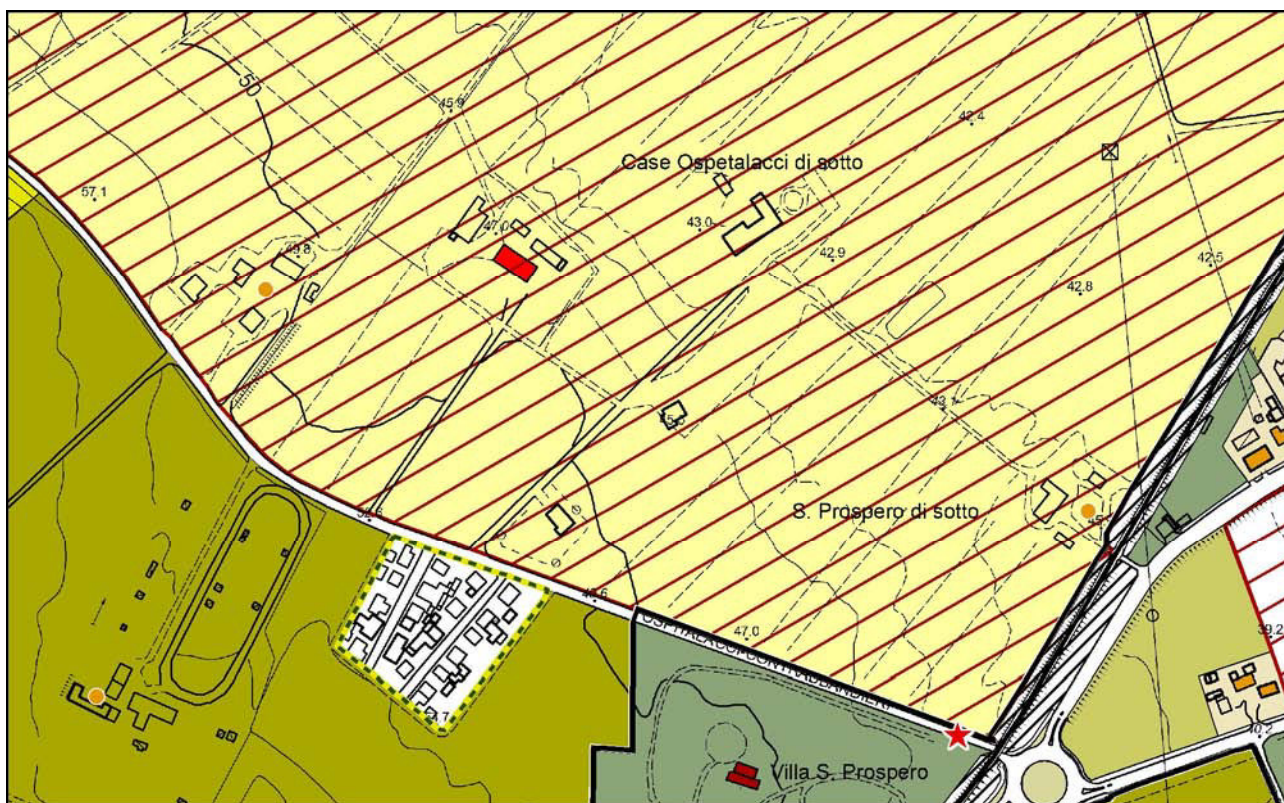
## Controdeduzione

- L'osservazione è respinta, la capacità insediativa attribuita al lotto deriva da una previsione del vigente PRG '96 per le "costruzioni da trasformare presenti nel territorio agricolo ed individuate da apposite simbologie" di cui all'art. 13.3.1.d.2, ovvero deriva dalla demolizione di fabbricati incongrui in territorio rurale che si è inteso valorizzare con una percentuale di volume a funzione residenziale in riduzione rispetto al volume preesistente. Per l'area di via Ospitalacci come per tutti gli edifici non funzionali all'attività agricola recenti si ritiene opportuno confermare la norma base di RUE in territorio rurale in base alla quale per tale tipo di edifici non si ammettono, anche qualora consentito dalla disciplina dell'ambito, ampliamenti di Sul (art. 12.5 delle NdA "Edifici non funzionali all'attività agricola").

Si evidenzia comunque che in accoglimento dell'osservazione n. 22 presentata da Missiroli Iole e riguardante uno dei 7 lotti derivati dalla progettazione dell'area di intervento di cui al PdC n. 175 del 06.08.2003 viene redatta nuova Scheda progetto in ambito rurale, anche per i lotti edificati o in corso di costruzione che garantisce la potenzialità edificatoria attribuita dal PdC stesso. Per tutti i lotti, a seguito dell'attuazione degli interventi ed esaurita la capacità insediativa ammessa dalla nuova Scheda progetto di RUE derivante unicamente dalla distribuzione dei volumi sui lotti operata dal sopramenzionato PdC, sono valide le regole di cui all'art. 12.5 "Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola" delle NdA.

L'accoglimento dell'osservazione n. 22 comporta la modifica cartografica della Tavola 13.1 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (AII.1); l'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.55 "Area San Prospero di sotto", così come riportato in allegato (AII.2), comporta l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" adottate ed aggiornandone di conseguenza l'indice.







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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2/3

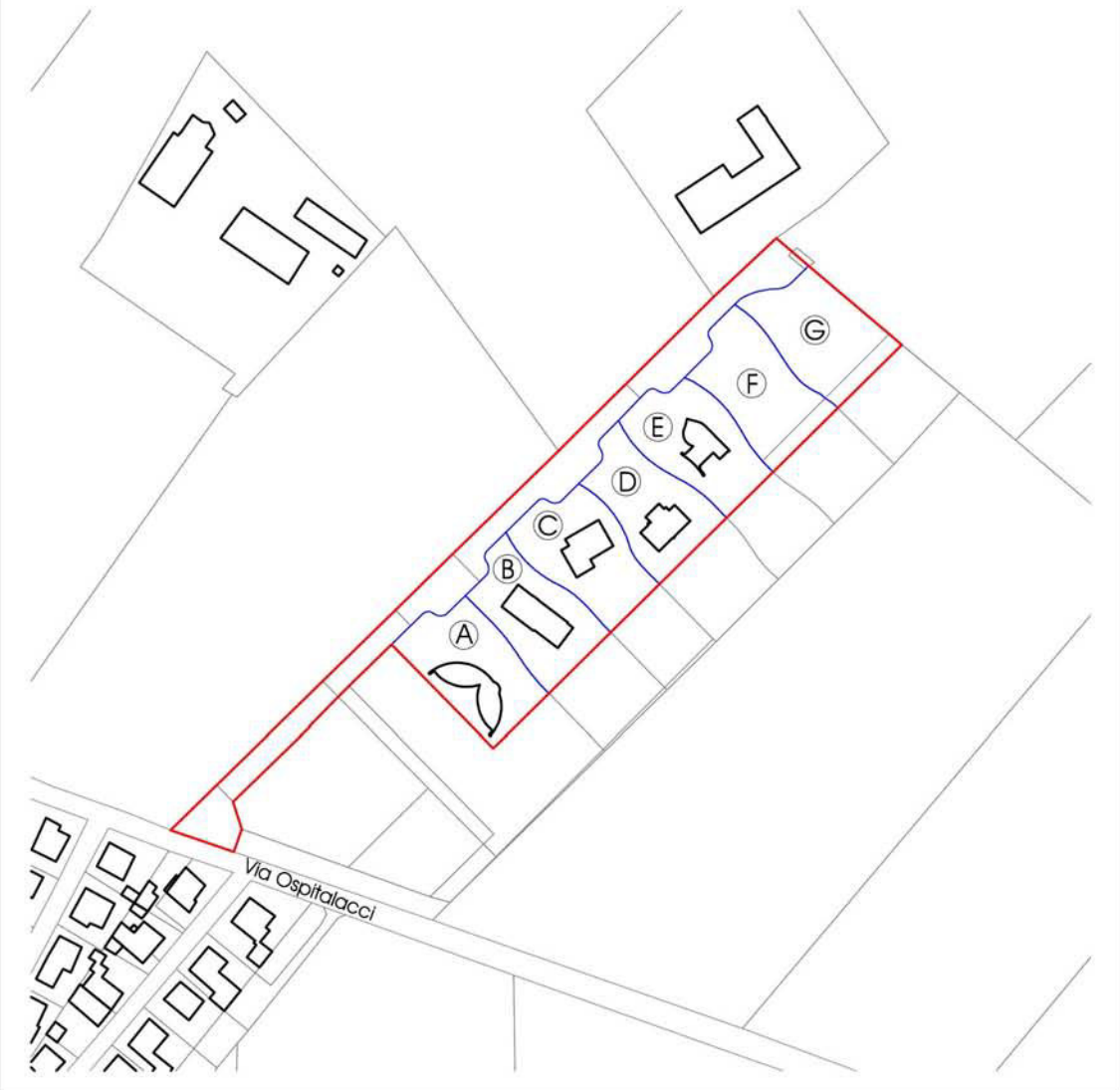
**Spazi pertinenziali**

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



**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

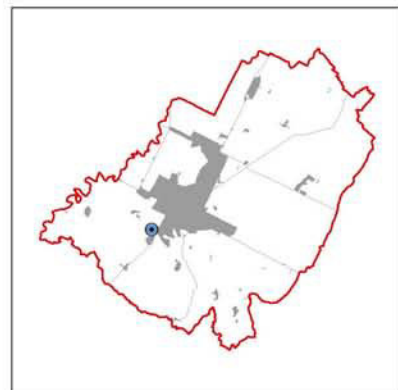
In virtù dell'inserimento dell'area in un ambito sottoposto a POC dal PSC, in fase di approvazione e attuazione del POC, il POC stesso terrà conto di quanto edificato in relazione alla scheda vigente e potrà riconsiderare la destinazione dell'area in funzione delle destinazioni delle aree limitrofe.

Scala 1:2000



Legenda

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





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.

**127**

Prot. gen. n. 0045686

del 30.09.2014

Class. 06-01 - Fasc. 13.1/2014

**Presentata da:** Stefano Bolognesi - Legale rappresentante "Società Cooperativa Ceramica Imola"

**Residente a:** Imola, viale Vittorio Veneto n. 13

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Pana

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto" \_ Tavola 7.4

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante in qualità di Legale rappresentante della "Società Cooperativa Ceramica Imola", con riferimento al complesso industriale posto in via Pana, ha evidenziato che la società ha predisposto in piano di riorganizzazione delle produttive che prevede una concentrazione della attività presenti nel sito solo nell'area su cui è ubicato l'immobile sulla cui porzione è stato apposto il vincolo di "edificio di valore culturale e testimoniale". Conseguentemente chiede "di stralciare dal vincolo tale porzione di immobile".

## 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 culturale-testimoniale" di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle NdA in quanto tale edificio era già presente nelle mappe del 1937 ed è stato identificato quale edificio di valore culturale e testimoniale già dal PSC. Si ricorda comunque che, nell'ambito della presentazione del progetto, permane l'opportunità di applicare l'art. 6 comma 2 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Norme generali sugli interventi negli edifici di valore] in particolare riguardo alla procedura di cui all'art. 5.4 [Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento] che al secondo capoverso così recita: "La categoria di intervento presuntiva attribuita dal RUE è da considerarsi come punto di riferimento per l'impostazione del progetto: tutti gli interventi (...) in relazione all'intervento proposto, devono essere supportati da una analisi delle stratificazioni storiche degli interventi che si sono succeduti nel tempo, al fine di individuare quali siano gli elementi (tipologici, architettonici, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo) che appartengono alla corretta caratterizzazione storica dell'edificio e quali, invece, siano gli elementi incongrui. L'analisi suddetta può motivare interventi diversi rispetto alla categoria presuntiva attribuita dal RUE, ma sempre nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio."



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**128**

Prot. gen. n. 0045689

del 30.09.2014

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:** Gilberto Neri e Giuliana Bernabè

**Residente a:** Faenza, via Firenze n. 429

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

**Area oggetto di osservazione:**

via Firenze n. 429

**Riferimento RUE**

Tav. P.3 "Progetto"\_Tavola 13.3

## Sintesi dell'osservazione

- L'osservante, in qualità di proprietario del fabbricato sito in Faenza, via Firenze n. 429 e catastalmente censito al Fg. 189, Mapp.le 40, 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 l'immobile ha subito nel tempo interventi di ristrutturazione e che l'esame del sedime dell'edificio raffigurato nelle mappe del 1937 evidenzia una configurazione planimetrica del tutto differente da quella attuale, chiede "che venga eliminata la campitura che individua l'edificio come "Edificio di valore storico-architettonico di tipo monumentale".

## Controdeduzione

- L'osservazione è accolta; considerato che l'edificio non era individuato entro gli "Edifici o manufatti di particolare interesse documentario" del PRG '96 e considerato, in particolare, che la scheda di censimento degli edifici di valore monumentale del PSC 2010 n. 543/Bis e 543/Ter del Rilevatore n. 2 esclude l'edificio in oggetto dal complesso denominato "Mulino Cartiera", si corregge l'errore materiale eliminando la campitura di "Edificio di valore storico-architettonico di tipo monumentale" di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico] delle NdA del RUE. L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tavola 13.3 del RUE nei termini di cui all'elaborato grafico allegato (All. 1).



