



**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"

## Variante al RUE n. 3 "VARIANTE DI ASSESTAMENTO"

**ALLEGATO "1"**

### Elaborato generale di controdeduzione

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. 11 del 31.03.2015

#### **Varianti al RUE**

- n. 1 Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 52 del 23.12.2015  
Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 23 del 30.05.2017
- n. 2 Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 17 del 27.04.2016  
Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 56 del 30.11.2016
- n. 3 Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 38 del 26.07.2018  
Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del
- n. 4 Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 39 del 26.07.2018  
Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 25 del 27.03.2019
- n. 5 Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 25 del 27.03.2019  
(Procedimento di VIA)

#### Variante n. 3 al RUE\_APPROVAZIONE

PROGETTO  
Ennio Nonni

PRESIDENTE URF  
Giovanni Malpezzi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Daniele Babalini

ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE  
TERRITORIALE URF  
Luca della Godenza

GRUPPO DI PROGETTAZIONE  
Lucio Angelini  
Daniele Babalini  
Federica Drei  
Daniela Negrini

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
COMUNE DI FAENZA  
Domizio Piroddi

VALUTAZIONE AMBIENTALE  
Silvia Donattini  
Stefano Fatone

DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO URF  
Ennio Nonni

ASPETTI GEOLOGICI  
Alessandro Poggiali





# Indice

1. Atti pubblicazione:
  - Pubblicazione sul B.U.R. 263 del 08.08.2018 (Parte Seconda)
  - Relata di pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito
2. Pareri della Provincia di Ravenna ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000 e s.m.i., dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i e dell'art. 5 della LR 19/2008:
  - Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019 (ns. Prot. n. 28.287 del 18.04.2019)
3. Pareri espressi da altri Enti ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i.
  - ARPAE – Agenzia Regionale Prevenzione, Ambiente ed Energia
  - AUSL – Azienda Sanitaria Locale della Romagna
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio - Ravenna
  - Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale
  - Consorzio di Bonifica della Romagna
  - RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano
  - Hera S.p.A
  - RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Romagna
4. Lettera a firma del Segretario Generale dell'Unione della Romagna Faentina:
  - Lettera a firma del Segretario Generale dell'Unione della Romagna Faentina sulle osservazioni pervenute
5. Elenco delle osservazioni pervenute.
6. Controdeduzione ai pareri della Provincia di Ravenna e altri Enti.
7. Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i.
8. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute:
  - Controdeduzioni alle osservazioni pervenute all'Unione della Romagna Faentina entro il 08.10.2018



## 1. Atti di pubblicazione:

- Pubblicazione sul B.U.R. n. 263 del 08.08.2018 (Parte Seconda)
- Relata di pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito (Prot. URF n. 66.104 del 09.10.2018)



**Parte seconda - N. 196**

**Anno 49**

**8 agosto 2018**

**N. 263**

**Sommario**

**DELIBERAZIONI REGIONALI**

**ATTI DI INDIRIZZO DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA**

**RISOLUZIONE - Oggetto n. 6067** - Risoluzione per impegnare la Giunta ad attivarsi per impedire l'ulteriore diffusione dell'etichettatura a semaforo sui prodotti alimentari, non consentirla dove è già utilizzata nell'Unione Europea e nei Paesi che con essa hanno e avranno intensi rapporti commerciali regolamentati, promuovendo invece l'utilizzo obbligatorio di sistemi di etichettatura che diano corrette informazioni nutrizionali e indichino l'origine dei principali ingredienti utilizzati. A firma dei Consiglieri: Rainieri, Fabbri, Delmonte, Rancan, Marchetti Daniele, Liverani, Pettazzoni, Pompignoli, Bargi, Tagliaferri .....8

**RISOLUZIONE - Oggetto n. 6523** - Risoluzione per impegnare la Giunta regionale a sostenere l'attività coristica, con particolare attenzione ai cori di montagna, prevedendone la valorizzazione nelle priorità strategiche dell'azione regionale nell'ambito della programmazione della legge sulla musica o di altre misure analoghe. A firma dei Consiglieri: Molinari, Cardinali, Tarasconi, Rontini, Lori, Zoffoli, Serri, Rossi, Taruffi, Torri, Facci, Rancan .....8

**RISOLUZIONE - Oggetto n. 6737** - Risoluzione per impegnare la Giunta a valutare la possibilità di istituire un fondo di sostegno per il Trasporto pubblico locale in montagna in modo da istituire meccanismi di perequazione nelle aree marginali e di montagna per copertura dei costi di servizi fondamentali e anche per operare la riduzione delle tariffe del TPL per i giovani frequentanti l'istruzione secondaria, anche intervenendo con una possibile modifica normativa da inserire nel prossimo Collegato alla sessione di bilancio o con interventi specifici integrando eventualmente la dotazione del capitolo destinato al fondo regionale per la montagna. A firma dei Consiglieri: Montalti, Tarasconi, Cardinali, Rontini, Soncini, Lori, Pruccoli, Molinari, Boschini, Bagnari, Serri, Torri, Taruffi, Zoffoli .....9

**RISOLUZIONE - Oggetto n. 6766** - Risoluzione per impegnare la Giunta a porre in essere azioni volte a sostenere e tutelare i pazienti affetti da "Sensibilità chimica multipla" (MCS) e intolleranza alle sostanze chimiche (ISC). A firma dei Consiglieri: Piccinini, Zoffoli, Calvano .....10

**RISOLUZIONE - Oggetto n. 6805** - Risoluzione per impegnare l'Assemblea legislativa a interrompere il procedimento di fusione e a non passare all'esame del progetto di legge anche qualora l'esito del referendum per la fusione sia sfavorevole in uno solo dei Comuni interessati, indipendentemente dal fatto che i voti complessivi siano favorevoli o contrari. A firma dei Consiglieri:

Taruffi, Caliandro, Boschini, Calvano, Prodi, Torri ..... 11

**RISOLUZIONE - Oggetto n. 6806** - Risoluzione per invitare la Giunta e l'Assemblea legislativa a individuare le forme più idonee per un'adesione formale e sostanziale alla "Carta dei diritti della bambina" proposta dall'associazione FIDAPA BPW Italy. A firma dei Consiglieri: Marchetti Francesca, Mori, Caliandro, Bessi, Rossi, Montalti, Zoffoli, Lori, Campedelli, Prodi, Taruffi, Torri, Rontini, Molinari, Sabattini, Serri, Mumolo, Zappaterra..... 11

**RISOLUZIONE - Oggetto n. 6809** - Risoluzione per impegnare la Giunta a sensibilizzare i Comuni sull'importanza di distinguere tra il ruolo di promotore politico della fusione e la funzione istituzionale di corretta informazione sulle motivazioni e le conseguenze delle scelte dell'amministrazione, ai fini della libera formazione delle convinzioni dei cittadini. A firma dei Consiglieri: Piccinini, Bertani ..... 12

**RISOLUZIONE - Oggetto n. 6891** - Risoluzione per invitare la Giunta a impegnarsi in tutte le sedi affinché siano evitate le generalizzazioni e stigmatizzazioni di determinati prodotti alimentari, a promuovere definizioni puntuali di ciò che è individuato come contenuto eccessivo di grassi, sale o zuccheri, nonché a promuovere, a partire dalle scuole, campagne di educazione alimentare finalizzate all'adozione di comportamenti alimentari corretti e stili di vita adeguati. A firma dei Consiglieri: Rossi, Rontini, Sabattini, Calvano, Bagnari, Caliandro, Marchetti Francesca, Pruccoli, Mori, Bessi, Iotti, Lori, Mumolo, Benati, Campedelli, Zappaterra, Zoffoli, Tarasconi, Serri ..... 13

**DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA REGIONALE**

**4 DICEMBRE 2017, N. 1965:** Ulteriore Accordo Integrativo per il trasferimento delle risorse residue connesse agli adempimenti riguardanti il Programma ex Legge 910/86 all'Accordo di Programma concluso il 18 dicembre 2002 e all'Accordo Integrativo concluso il 19 luglio 2012, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Legislativo 281/97 e dell'art. 15 del Decreto Legislativo 422/97, tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Regione Emilia-Romagna ..... 14

**20 DICEMBRE 2017, N. 2161:** Ulteriore Atto Integrativo al Contratto di Programma del 2005 e all'Atto Integrativo del 2012 con la Soc. FER S.r.l. per la realizzazione degli interventi di potenziamento e ammodernamento delle linee ferroviarie e del materiale rotabile, per aggiornarlo con economie rese disponibili dallo stato d'avanzamento degli interventi di cui all'Accordo integrativo all'Accordo di Programma tra RER e Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti firmato il 20/6/2011 ..... 14

**29 GENNAIO 2018, N. 98:** Servizi ferroviari di competenza regionale. Aggiornamento contratto di affidamento ai sensi

UNIONE DEI COMUNI BASSA VAL D'ARDA FIUME PO  
(PIACENZA)

COMUNICATO

**Progetto in variante agli strumenti urbanistici del Comune di Villanova sull'Arda, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, presentato dalla ditta "UNIFER S.P.A." per l'ampliamento di impianto produttivo esistente – Avviso di deposito e di indicazione della Conferenza di Servizi**

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive rende noto che è indetta la Conferenza di Servizi per l'esame del progetto in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici del Comune di Villanova sull'Arda (PSC, RUE e Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata), ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, presentato dall'impresa UNIFER s.p.a., per l'intervento di ampliamento di impianto produttivo esistente, su terreno ubicato in Villanova sull'Arda, Via Mattei n. 24.

Si informa inoltre che costituisce parte integrante delle varianti agli strumenti urbanistici del Comune di Villanova sull'Arda connesse al progetto presentato, la valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (Val.S.A.T.) prevista al comma 2, art. 5 della L.R. 20/2000 da considerarsi alla stregua del rapporto ambientale elaborato ai fini della VAS previsto dall'art. 13, comma 3, del DLgs 152/2006. Il presente avviso costituisce pertanto avviso di deposito anche per la Val.S.A.T. e per detto rapporto ambientale, ai sensi dell'art. 14, comma 1 del DLgs 152/2006.

Gli atti delle varianti agli strumenti urbanistici comunali connesse al progetto presentato, nonché la valutazione ambientale prevista dalla L.R. n. 20 del 2000, costituita dalla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (Val.S.A.T.) sono depositati per la libera consultazione, rispettivamente, ai sensi degli artt. 32 e 33 della L.R. 20/2000 e ai sensi dell'art. 14, comma 2 del DLgs 152/06 e s.m. e i., per 60 giorni consecutivi - decorrenti dalla data di pubblicazione del presente avviso nel Bollettino Ufficiale Regionale (BUR) e cioè dal 8/8/2018 al 6/10/2018 presso:

- lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) dell'Unione dei Comuni Bassa Val d'Arda Fiume Po e gli uffici del Servizio LL.PP. Urbanistica e Ambiente del Comune di Villanova sull'Arda;

- l'Amministrazione Provinciale di Piacenza, Servizio "Programmazione e Territorio, Trasposti, Turismo e Attività Produttive".

La documentazione inerente alla Val.S.A.T. come integrata dal rapporto ambientale è consultabile anche sui siti web del Comune di Villanova sull'Arda ( [www.comune.villanova.pc.it](http://www.comune.villanova.pc.it) ) e della Provincia di Piacenza ( [www.provincia.piacenza.it](http://www.provincia.piacenza.it) ) che svolge le funzioni di Autorità competente.

Entro la scadenza del termine di deposito, ai sensi dell'art. 32, comma 6, e dell'art. 33 della L.R. 20/2000, chiunque interessato può visionare gli atti depositati e presentare osservazioni e proposte sui contenuti delle varianti agli strumenti urbanistici previsti nel progetto, le quali saranno valutate prima dell'approvazione definitiva.

Entro il medesimo termine, ai sensi dell'art. 14, comma 3 del DLgs 152/2006, chiunque può prendere visione del Rapporto ambientale per la VAS costituito dalla Val.S.A.T., e presentare proprie osservazioni, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.

Le osservazioni e/o proposte, inerenti alle varianti agli strumenti urbanistici comunali connesse al progetto depositato, dovranno essere presentate in forma cartacea presso la sede dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) dell'Unione dei Comuni Bassa Val d'Arda Fiume Po, in Piazza E. Biazzi n. 1 - 29010 - Castelvetro Piacentino, oppure, trasmesse in formato digitale all'indirizzo di posta certificata (PEC): [suap.unionearda-po@legalmail.it](mailto:suap.unionearda-po@legalmail.it).

Le osservazioni inerenti alla Val.S.A.T. come integrata dal rapporto ambientale, dovranno essere presentate in forma cartacea al Servizio "Programmazione e Territorio, Trasposti, Turismo e Attività Produttive" della Provincia di Piacenza (Autorità competente), in Corso Garibaldi n. 50 - 29121 - Piacenza, oppure trasmesse in formato digitale all'indirizzo di posta certificata (PEC): [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it). Le medesime osservazioni dovranno essere presentate allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) dell'Unione dei Comuni Bassa Val d'Arda Fiume Po (Autorità procedente) con le modalità sopra riportate.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Alessandro Amici

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

COMUNICATO

**Comune di Faenza - Adozione della variante integrativa al vigente Piano Operativo Comunale (POC) e correlata variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per la realizzazione di percorsi ciclopedonali. - (L.R. 20/2000 e s.m.i. / L.R. 37/2002 e s.m.i.)**

Si avvisa che con deliberazione di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 39 del 26/7/2018 è stata adottata la variante integrativa al vigente Piano Operativo Comunale (POC) e la correlata variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per la realizzazione di percorsi ciclopedonali in Comune di Faenza.

L'entrata in vigore del POC comporterà l'apposizione dei vincoli espropriativi necessari alla realizzazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità ivi previste e la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle medesime opere.

La documentazione relativa alla variante al POC adottata e la correlata variante al RUE adottata è depositata per 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso presso la sede del Settore Territorio - Servizio Urbanistica, Via Zanelli n. 4 - Faenza (RA) e può essere visionata liberamente nei seguenti orari: martedì 14:30 - 16:30, mercoledì 8:30 - 13:00 e giovedì 8:30 - 13:00.

I progetti definitivi delle opere pubbliche e l'allegato in cui sono elencate le aree interessate dai vincoli preordinati all'esproprio con i nominativi dei proprietari secondo i registri catastali, sono depositati presso l'Ufficio per le espropriazioni del Settore Lavori Pubblici - Servizio Infrastrutture, Piazza del Popolo n. 31 - Faenza (RA). Tale documentazione può essere visionata liberamente nei seguenti orari: martedì 9:00 - 13:00, 15:00 - 16:30 e giovedì 9:00 - 13:00 (geom. Emilio Selvatici tel. 0546 691324 - Ufficio di Supporto tel. 0546 691321/1369).

Entro 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso chiunque può presentare osservazioni sui contenuti delle previsioni adottate, le quali saranno valutate prima dell'approvazione definitiva.

Gli strumenti urbanistici adottati sono altresì pubblicati, ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 33/2013, nell'apposita sezione

del sito istituzionale dell'Unione della Romagna Faentina.

IL CAPO SERVIZIO URBANISTICA

Daniele Babalini

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

COMUNICATO

**Comune di Faenza - Adozione della variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) n. 3 "Variante di assestamento"**

Si avvisa che con deliberazione di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 38 del 26/7/2018 è stata adottata la variante n. 3 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Faenza ai sensi dell'art. 33 e 34 della L.R. 20/2000 e dell'art. 4 della L.R. 24/2017 denominata "Variante di assestamento".

La documentazione relativa alla variante al RUE n. 3 adottata, comprensiva dell'elaborato per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale della previsione, è depositata per 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso presso la sede del Settore Territorio - Servizio Urbanistica, via Zanelli n. 4 - Faenza (RA) e può essere visionata liberamente nei seguenti orari: martedì 14:30 - 16:30, mercoledì 8:30 - 13:00 e giovedì 8:30 - 13:00.

Entro 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso chiunque può presentare osservazioni sui contenuti delle previsioni adottate, le quali saranno valutate prima dell'approvazione definitiva.

Gli strumenti urbanistici adottati sono altresì pubblicati, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, nell'apposita sezione del sito istituzionale dell'Unione della Romagna Faentina.

IL CAPO SERVIZIO URBANISTICA

Daniele Babalini

COMUNE DI ALBARETO (PARMA)

COMUNICATO

**Sdemanializzazione e declassificazione relitto stradale in località Le Caselle nella frazione di Boschetto**

Il Responsabile del Servizio Tecnico, visti gli atti d'ufficio, rende noto che con deliberazione della Giunta comunale n. 37 del 9 maggio 2018 ad oggetto: "Sdemanializzazione e declassificazione relitto stradale in località Le Caselle nella frazione di Boschetto" esecutiva ai sensi di legge, si è provveduto a sdemanializzare, in quanto non più necessario alla viabilità pubblica, il tratto stradale in località Le Caselle nella frazione di Boschetto individuato al Catasto del Comune di Albareto al foglio n. 52 fra i mappali: 280 - 285 - 386 - 463 - 905 - 1154 da strada comunale a relitto stradale facente parte del patrimonio disponibile del Comune.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Roberto Restani

COMUNE DI BAGNOLO IN PIANO (REGGIO EMILIA)

COMUNICATO

**Avviso di approvazione del progetto definitivo relativo ai lavori di "Messa in sicurezza della S.P. 47 "Bagnolo - Correggio"**

**(Via Beviera) con realizzazione di pista ciclabile in Comune di Bagnolo in Piano (RE) e relativo POC-stralcio, apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità dell'opera pubblica"**

Il Responsabile del Procedimento Unico ai sensi e per gli effetti dell'art. 36-octies della Legge Regionale n. 20/2000 avvisa

1. che con Delibera n.25 del 27/7/2018, dichiarata immediatamente esecutiva, il Consiglio Comunale di Bagnolo in Piano ha provveduto, ai sensi dell'art. 36-octies della L.R.20/2000 a:
  - prendere atto della Determinazione motivata di conclusione della Conferenza dei Servizi redatta dal Responsabile Unico di procedimento;
  - approvare, ratificando il parere espresso in Conferenza dei Servizi dal Responsabile Unico di procedimento, il POC-stralcio anticipatore dell'opera;
  - apporre il vincolo preordinato all'esproprio sugli immobili elencati all'elaborato Tav. 5 localizzazione intervento su base catastale con elenco proprietà da espropriare, e precisamente:
    - Fg. 29, mapp.152 - Fg. 29, mapp. 153 - Fg. 29, mapp. 23- Fg. 25, mapp. 131- Fg. 25, mapp. 115- Fg. 25, mapp. 55- Fg. 25, mapp.121- Fg. 2 5, mapp. 21- Fg. 2, mapp.1 11
    - Fg. 25, mapp. 133 - Fg. 25, mapp. 260
    - Fg. 25, mapp. 254 - Fg. 25, mapp. 263
    - Fg. 21, mapp. 113
    - Fg. 21, mapp. 89
    - Fg. 21, mapp. 291- F g.2 1, mapp. 293- F g.2 1, mapp. 102- F g.2 1, mapp. 86- F g.2 1, mapp. 76
    - Fg. 21, mapp. 318 - F g. 21, mapp. 323
    - Fg. 21, mapp. 67- Fg. 21, mapp. 324 - Fg. 21, mapp. 319
  - approvare il progetto definitivo dell'opera pubblica di pista ciclopedonale depositato agli atti del Comune di Bagnolo in Piano in data 4/4/2018 ed esaminato dalla Conferenza dei servizi;
  - dare atto della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. ed inoltre

Il Responsabile del procedimento per la progettazione e la realizzazione dell'opera nonché del procedimento espropriativo, è l'Ing. Daniele Soncini, Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio dell'Unione Terra di Mezzo;

Il Responsabile Unico del Procedimento di cui all'art. 36-octies L.R. 20/2000 è Cristina Scaravonati Arch., Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bagnolo in Piano, nonché garante della comunicazione e della partecipazione.

IL RESPONSABILE UNICO DI PROCEDIMENTO

Cristina Scaravonati

COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO (BOLOGNA)

COMUNICATO

**Accordo preliminare per la rigenerazione urbana dell'isolato posto tra le Vie Garibaldi, Mameli e Cavour ex art.11 L.241/1990 - Adozione di variante urbanistica - Approvazione**

Si avvisa che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 12 luglio 2018 è stata adottata una modifica al Regolamento urbanistico ed edilizio (RUE) del Comune di Casalecchio di Reno





PROTOCOLLO GENERALE  
N° 66104 del 09/10/2018 11:14

Movimento: Interno

Tipo Documento:

Tramite: null

Classificazione: 06-01

Fascicolo: 2018/28.1

Documento precedente: 2018 51807

Oggetto: **COMUNE DI FAENZA. ADOZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) N. 3 VARIANTE DI ASSESTAMENTO. AVVISO DI DEPOSITO - AVVENUTA PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO**

**Smistamenti**

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
25 - SERVIZIO URBANISTICA	09/10/2018	10/10/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	COMPETENZA

**Allegati**

Q.tà	Tipo Allegato	Descrizione
------	---------------	-------------

**Prot. cfr. *segnatura.xml*** Class. 06-01 Fasc. 2018/28.1

Faenza, 9 ottobre 2018

**Allegati n. 1 (relata)**

*Rif. prot. in arrivo n. 51807/2018*

**Spett. Servizio Urbanistica  
SEDE**

**Oggetto: Comune di Faenza. Adozione della variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) N. 3 Variante di assestamento. Avviso di deposito - avvenuta pubblicazione all'albo pretorio**

Si comunica che l'avviso di cui all'oggetto è stato pubblicato all'albo pretorio telematico dell'Unione della Romagna faentina dal 08/08/2018 al 08/10/2018, come da certificato di pubblicazione allegato.

Cordiali saluti.

**L'incaricata  
Dott.ssa Sabina Brandolini**

documento firmato digitalmente



**Settore Legale e Affari Istituzionali  
Servizio Archivio e Protocollo**

## **RELATA DI PUBBLICAZIONE**

Registrazione Albo on-line n. 2421/2018 del 08/08/2018

Oggetto: COMUNE DI FAENZA - ADOZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) N. 3 "VARIANTE DI ASSESTAMENTO". AVVISO DI DEPOSITO

Si attesta che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Ente per 61 giorni consecutivi, dal 08/08/2018 al 08/10/2018

Faenza, lì 09/10/2018

Il Responsabile della Pubblicazione

BRANDOLINI SABINA

(documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/20015 e s.m.e i.)

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**



## 2. Pareri della Provincia di Ravenna:

ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000 e s.m.i., dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i e dell'art. 5 della LR 19/2008.

- Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019 (ns. Prot. n. 28.287 del 18.04.2019)





PROTOCOLLO GENERALE  
N° 28287 del 18/04/2019 14:35

Movimento: Arrivo

Tipo Documento:

Tramite: PEC - Posta elettronica

Classificazione: 06-01

Fascicolo: 2018/28.3

Doc. Esterno n° 10243 del 17/04/2019 00:00

Oggetto: **VARIANTE N. 3 "VARIANTE DI ASSESTAMENTO" AL RUE DEL COMUNE DI FAENZA.  
FORMULAZIONE RISERVE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.;  
ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.;  
ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 L.R. 19/2008.**

**Mittenti**

Denominazione	Comune di Residenza
PROVINCIA DI RAVENNA	RAVENNA

**Smistamenti**

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
25 - SERVIZIO URBANISTICA UFFICIO DI PIANO	19/04/2019	19/04/2019	13 - SETTORE TERRITORIO	COMPETENZA
13 - SETTORE TERRITORIO	18/04/2019	19/04/2019	3 - SERVIZIO ARCHIVI E PROTOCOLLO	COMPETENZA

**Allegati**

Q.tà	Tipo Allegato	Descrizione
		Atto del Presidente 60 del 16_04_2019.pdf.P7M



**PROVINCIA DI RAVENNA**

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

SERVIZIO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

Class. 07-04-01

Fasc. 2018/4 Prot.

del

Ravenna, 17/04/2019

Spett.le

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA  
PIAZZA DEL POPOLO N. 31  
48018 - FAENZA (RA)

Oggetto: VARIANTE N. 3 "VARIANTE DI ASSESTAMENTO" AL RUE DEL COMUNE DI FAENZA.  
FORMULAZIONE RISERVE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.;  
ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.;  
ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 L.R. 19/2008.

Si trasmette in allegato copia dell'Atto del Presidente n. 60 del 16 aprile 2019, con il quale il Presidente della Provincia si è pronunciato in merito allo strumento urbanistico in oggetto.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE  
(Ing. Paolo Nobile)

Allegati: n. 1 Atto del Presidente

<p>Il sottoscritto _____ in qualità di _____ del Settore/Servizio _____ della Provincia di Ravenna attesta che la presente copia è conforme all'originale firmato digitalmente da _____ in qualità di _____ del Settore/Servizio _____, registrato nel Protocollo Generale n. _____ del __/__/____, conservato presso la suddetta Provincia e consta di n. ____ pagine Ravenna, __/__/____, Firma _____</p>
---

Sede del servizio: Piazza Caduti per la Libertà, 2

Per informazioni contattare: Arch. Fabio Poggioli

Tel. 0544.258152 - Fax 0544.258015 - e-mail: [fpoggioli@mail.provincia.ra.it](mailto:fpoggioli@mail.provincia.ra.it)

*Documento firmato digitalmente*

Provincia di Ravenna - Piazza Caduti per la Libertà, 2 - 48121 Ravenna - Tel. 0544 258111 Fax 0544 258070 - C.F. e P. IVA 00356680397  
Sito web: [www.provincia.ra.it](http://www.provincia.ra.it) - PEC: [provra@cert.provincia.ra.it](mailto:provra@cert.provincia.ra.it)

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

Pagina 1 di 1



Provincia di Ravenna

Piazza dei Caduti per la Libertà, 2

Atto del Presidente n. **60**

del 16/04/2019

Classificazione: 07-04-01 2018/4

---

Oggetto: VARIANTE N. 3 "VARIANTE DI ASSESTAMENTO" AL RUE DEL COMUNE DI FAENZA. FORMULAZIONE RISERVE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.; ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.; ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 L.R.19/2008.

#### IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

VISTO l'art. 1, comma 55, della legge 7 aprile 2014, n. 56 che recita:

"Il presidente della provincia rappresenta l'ente, convoca e presiede il consiglio provinciale e l'assemblea dei sindaci, sovrintende al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti; esercita le altre funzioni attribuite dallo statuto..... omissis";

VISTA la nota dell'Unione della Romagna Faentina, assunta agli atti della Provincia con PG. n. 17607 del 07.08.2018, con la quale sono stati trasmessi gli elaborati relativi alla variante n. 3 "Variante di assestamento" al RUE del Comune di Faenza adottata dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con deliberazione n. 38 del 26 luglio 2018;

VISTA la L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017, ed in particolare l'art. 3, comma 5 che dispone:

*5. I Comuni dotati di PSC che prima dell'entrata in vigore della presente legge, abbiano adottato il RUE, il POC, varianti ai medesimi piani ovvero varianti al PSC possono completare l'iter di approvazione degli stessi secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 20 del 2000, ferma restando l'osservanza dell'obbligo di cui al comma 1 del presente articolo.*

VISTO l'art. 33 comma 4bis della L.R. 20/2000 e smi che dispone che:

*"Il RUE, qualora presenti la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato di cui all'articolo 29, comma 2-bis, è adottato ed approvato con il procedimento previsto dall'articolo 34."*

VISTO l'art. 34 comma 6 della L.R. 20/2000 e smi che dispone che:

*"Contemporaneamente al deposito, il POC viene trasmesso alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.*

*Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva."*

VISTO l'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. "*Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani*";

VISTA la Direttiva approvata dalla Giunta Regionale dell'Emilia Romagna con delibera n. 1795/2016 del 31.10.2016 avente ad oggetto "*Direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. 13 del 2015, sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015*";

VISTO l'art. 5 "Compiti della Provincia" della L.R. 19/2008 e smi che dispone che:

*"1. La Provincia esprime il parere sul Piano strutturale comunale (PSC), sul Piano operativo comunale (POC) e sul Piano urbanistico attuativo (PUA), nonché, in via transitoria, sulle varianti al Piano regolatore generale (PRG) e sugli strumenti urbanistici attuativi del vigente PRG, in merito alla compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio.*

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

*2. Il parere è rilasciato nell'ambito delle riserve o degli atti di assenso, comunque denominati, resi dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico sulla base della relazione geologica e dell'analisi di risposta sismica locale a corredo delle previsioni di piano ..."*

VISTA la relazione istruttoria del Servizio Programmazione Territoriale (ALLEGATO A) con la quale si **propone**

1. DI FORMULARE, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., in ordine alla Variante n. 3 al RUE del Comune di Faenza adottato dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Atto n. 38 del 26/07/2018, e limitatamente alle sole previsioni contenute nello stesso, le seguenti Riserve così come riportate al punto a. del "Constatato" della presente Relazione:
  - 1.1 La variante alla scheda U.59, pur suddividendo la scheda in due "sub aree", unifica e rende omogenee due porzioni di ambiti che il PSC rinviava a strumenti diversi: POC e RUE. L'art. 28 della L.R. 20/2000 affida infatti al PSC il compito di individuare gli ambiti del territorio comunale così come definiti dall'allegato alla stessa Legge. Pertanto in sede di approvazione occorrerà garantire la conformità della modifica alla scheda U.59 con il PSC del Comune di Faenza.
  - 1.2 la scheda U.23 dovrà disciplinare i due sub ambiti A1 e A2, così come individuati dalla stessa scheda, tenendo conto degli obiettivi del PSC riferiti ai due ambiti da cui discendono: ambito urbano consolidato art. 4.3 e ambito produttivo comunale da riqualificare art. 4.5. Pertanto in sede di approvazione dovrà essere esplicitata la coerenza della scheda con il PSC del Comune di Faenza;
  - 1.3 In riferimento alla variante relativa alla Scheda Progetto R.54 "Area Gorgona-Marzeno", si chiede di integrare gli elaborati di RUE fornendo un adeguato riscontro al rispetto dei vincoli e delle condizioni riportati dall'art. 3.17 del PTCP, anche in ragione dell'incremento della capacità edificatoria che si propone di introdurre;
  - 1.4 per la scheda R.57 "Area di via del Lupo", occorre fornire adeguato riscontro della conformità della nuova previsione introdotta nel RUE con la disciplina del PSC riferita al territorio rurale, con particolare riferimento all' Agglomerato residenziale in ambito extraurbano (Art. 6.2) e Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7);
  - 1.5 Nuova Scheda Progetto R.58 "Area di via Bracchina", l'ambito è interessato da una zona art. 3.10 del PTCP, "Sistema forestale e boschivo", pertanto occorre modificare la scheda corrispondendo alle disposizioni di cui all'art. 10 del PTPR così come modificato dalla DGR 1109/2017;
  - 1.6 Per la nuova Scheda Progetto R.59 "Area di via Castellina" il documento di Valsat non fornisce riscontro in merito alla conformità della variante introdotta dalla scheda con il PSC del comune di Faenza, che classifica l'area come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura" art. 6.8, con particolare riferimento all'art. A19 della L.R.20/2000 richiamato dallo strumento comunale.
  - 1.7 per la nuova Scheda Progetto R.60 "Area di via Vicchio", in sede di approvazione, occorre:
    - integrare gli elaborati di RUE al fine di garantire il rispetto dei vincoli e delle condizioni riportati dall'art.3.17 del PTCP;
    - fornire adeguato riscontro della conformità della nuova previsione introdotta nel RUE con la disciplina del PSC riferita al territorio rurale, con particolare riferimento all'Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7);
    - verificare le previsioni contenute nella scheda con i vincoli imposti dalle disposizioni riportate nella L. 166/2002 e alla L.R. 19/2004.
  - 1.8 si chiede di modificare e/o integrare le due schede (U.73 "Area di via Maestri del Lavoro - via Cora" e scheda n. 15 del PRG) anche coordinandole tra loro e con gli insediamenti limitrofi, al fine di garantire il rispetto delle disposizioni in materia di commercio al dettaglio, art. 8.6 del PTCP.
2. DI ESPRIMERE, sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e del D.Lgs 152/06, parere positivo in merito alla sostenibilità ambientale VAS/Valsat della Variante n. 3 al RUE del Comune di Faenza alle condizioni di cui al referto istruttoria trasmesso da ARPAE - SAC Ravenna con nota ns PG 2019/9555 del 11.04.2019 e riportate al punto b. del "Constatato" della presente Relazione.
3. DI ESPRIMERE parere favorevole, relativamente alla verifica della compatibilità della variante n. 3 al RUE del Comune di Faenza con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art. 5 della

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

L.R. 19/2008, alle condizioni espresse dal Servizio Programmazione Territoriale della Provincia riportate nel punto c. del "Constatato" della presente Relazione.

4. DI DEMANDARE al Servizio Programmazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia dell'Atto, come indicato al comma 8 dell'art. 5 della L.R. 20/2000.
5. DI DEMANDARE al Servizio Programmazione Territoriale la trasmissione dell'Atto all'Unione della Romagna Faentina;
6. DI DICHIARARE L'ATTO immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 in vista della scadenza dei termini previsti ai sensi di legge per l'espressione in oggetto.

RITENUTE condivisibili le considerazioni espresse dal Servizio Programmazione Territoriale, contenute nell'Allegato A);

VISTA la Delibera C.P. n. 12 del 6/3/2019 ad oggetto: "D.U.P. Documento Unico di Programmazione e Bilancio di Previsione per gli esercizi finanziari 2019-2021 ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 - Adozione";

VISTA la Delibera C.P. n. 13 del 6/3/2019 ad oggetto: "D.U.P. Documento Unico DI Programmazione e Bilancio di Previsione per gli esercizi finanziari 2019-2021 ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 – Approvazione”;

VISTO l'Atto del Presidente n. 45 del 26/03/2019 ad oggetto: " Piano Esecutivo di Gestione, Piano Dettagliato degli Obiettivi e Piano della Performance 2019-2021- esercizio 2019 –Approvazione"

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Servizio Programmazione Territoriale ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. e ii.;

PREVIA istruttoria svolta dal responsabile del procedimento Arch. Fabio Poggioli, la cui attività è finalizzata anche alla realizzazione dell'obiettivo di PEG/PDO n. 922102 "Verifica e supporto alla pianificazione comunale" Azione 2 "Verifica di coerenza con i Piani sovraordinati degli strumenti di pianificazione comunale per la fase transitoria di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017”;

VERIFICATO che in merito al presente atto non sussistono obblighi di pubblicazione ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;

#### **DISPONE**

1. DI FORMULARE, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., in ordine alla Variante n. 3 al RUE del Comune di Faenza adottato dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Atto n. 38 del 26/07/2018, e limitatamente alle sole previsioni contenute nello stesso, le seguenti Riserve così come riportate al punto a. del "Constatato" della Relazione allegato A) al presente Atto:
  - 1.1 La variante alla scheda U.59, pur suddividendo la scheda in due "sub aree", unifica e rende omogenee due porzioni di ambiti che il PSC rinviava a strumenti diversi: POC e RUE. L'art. 28 della L.R. 20/2000 affida infatti al PSC il compito di individuare gli ambiti del territorio comunale così come definiti dall'allegato alla stessa Legge. Pertanto in sede di approvazione occorrerà garantire la conformità della modifica alla scheda U.59 con il PSC del Comune di Faenza.
  - 1.2 La scheda U.23 dovrà disciplinare i due sub ambiti A1 e A2, così come individuati dalla stessa scheda, tenendo conto degli obiettivi del PSC riferiti ai due ambiti da cui discendono: ambito urbano consolidato art. 4.3 e ambito produttivo comunale da riquilibrare art. 4.5. Pertanto in

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

sede di approvazione dovrà essere esplicitata la coerenza della scheda con il PSC del Comune di Faenza;

- 1.3 In riferimento alla variante relativa alla Scheda Progetto R.54 "Area Gorgona-Marzeno", si chiede di integrare gli elaborati di RUE fornendo un adeguato riscontro al rispetto dei vincoli e delle condizioni riportati dall'art. 3.17 del PTCP, anche in ragione dell'incremento della capacità edificatoria che si propone di introdurre;
  - 1.4 Per la scheda R.57 "Area di via del Lupo", occorre fornire adeguato riscontro della conformità della nuova previsione introdotta nel RUE con la disciplina del PSC riferita al territorio rurale, con particolare riferimento all'Agglomerato residenziale in ambito extraurbano (Art. 6.2) e Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7);
  - 1.5 Nuova Scheda Progetto R.58 "Area di via Bracchina", l'ambito è interessato da una zona art. 3.10 del PTCP, "Sistema forestale e boschivo", pertanto occorre modificare la scheda corrispondendo alle disposizioni di cui all'art. 10 del PTPR così come modificato dalla DGR 1109/2017;
  - 1.6 Per la nuova Scheda Progetto R.59 "Area di via Castellina" il documento di Valsat non fornisce riscontro in merito alla conformità della variante introdotta dalla scheda con il PSC del comune di Faenza, che classifica l'area come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura" art. 6.8, con particolare riferimento all'art. A19 della L.R.20/2000 richiamato dallo strumento comunale.
  - 1.7 per la nuova Scheda Progetto R.60 "Area di via Vicchio", in sede di approvazione, occorre:
    - integrare gli elaborati di RUE al fine di garantire il rispetto dei vincoli e delle condizioni riportati dall'art.3.17 del PTCP;
    - fornire adeguato riscontro della conformità della nuova previsione introdotta nel RUE con la disciplina del PSC riferita al territorio rurale, con particolare riferimento all'Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7);
    - verificare le previsioni contenute nella scheda con i vincoli imposti dalle disposizioni riportate nella L. 166/2002 e alla L.R. 19/2004.
  - 1.8 si chiede di modificare e/o integrare le due schede (U.73 "Area di via Maestri del Lavoro - via Cora" e scheda n. 15 del PRG) anche coordinandole tra loro e con gli insediamenti limitrofi, al fine di garantire il rispetto delle disposizioni in materia di commercio al dettaglio, art. 8.6 del PTCP.
2. DI ESPRIMERE, sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e del D.Lgs 152/06, parere positivo in merito alla sostenibilità ambientale VAS/Valsat della Variante n. 3 al RUE del Comune di Faenza alle condizioni di cui al referto istruttorio trasmesso da ARPAE - SAC Ravenna con nota ns PG 2019/9555 del 11.04.2019 e riportate al punto b. del "Constatato" della Relazione allegato A) al presente Atto.
  3. DI ESPRIMERE parere favorevole, relativamente alla verifica della compatibilità della variante n. 3 al RUE del Comune di Faenza con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008, alle condizioni espresse dal Servizio Programmazione Territoriale della Provincia riportate nel punto c. del "Constatato" della Relazione allegato A) al presente Atto.
  4. DI DEMANDARE al Servizio Programmazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia del presente Atto, come indicato al comma 8 dell'art. 5 della L.R. 20/2000.
  5. DI DEMANDARE al Servizio Programmazione Territoriale la trasmissione del presente Atto all'Unione della Romagna Faentina;
  6. DI DARE ATTO CHE è stato rispettato il termine stabilito per la conclusione del presente procedimento, come da Atto del Presidente della Provincia n. 77/2018;

**A T T E S T A**

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

CHE il procedimento amministrativo sotteso al presente atto, in quanto ricompreso nel vigente P.T.P.C.T. 2019-2021 della Provincia di Ravenna, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge n. 190/2012, è oggetto di misure di contrasto ai fini della prevenzione della corruzione.

**D I C H I A R A**

IL PRESENTE ATTO immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 in vista della scadenza dei termini previsti ai sensi di legge, per la verifica in oggetto.

IL PRESIDENTE  
Michele de Pascale  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 20, D.L.gs n 82/2005 e ss.mm.ii.)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

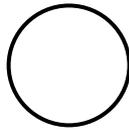
AVVERTENZE: RICORSI GIURISDIZIONALI

Contro il provvedimento, gli interessati possono sempre proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente entro i termini di legge, ai sensi del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104, decorrenti dalla data di notificazione o di comunicazione o da quando l'interessato ne abbia avuto conoscenza ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199, decorrenti dalla data della notificazione o di comunicazione o da quando l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

SI ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23, del D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii., che la presente copia, composta di n. \_\_\_\_ pagine, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente e conservato agli atti.

Ravenna, \_\_\_\_\_



Nome e Cognome \_\_\_\_\_

Qualifica \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



Provincia di Ravenna

SERVIZIO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

RELAZIONE ISTRUTTORIA

R.

**Variante n. 3 "Variante di assestamento" al RUE del Comune di Faenza.**  
Formulazione riserve ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.; espressione di parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.; espressione di parere ai sensi dell'art. 5 L.R.19/2008.

Adottata dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con deliberazione n. 38 del 26 luglio 2018.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

## IL SERVIZIO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

### VISTI :

- la L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" (entrata in vigore il 1° gennaio 2018) che all'art. 4, comma 4, dispone:  
*Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge:*  
a) *le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;*  
(...)
- la circolare regionale prot. n 179478 del 14/03/2018 contenente Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR n.24/2017);
- l'art. 33 comma 4bis della L.R. 20/2000 e smi che dispone che:  
*"Il RUE, qualora presenti la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato di cui all'articolo 29, comma 2-bis, è adottato ed approvato con il procedimento previsto dall'articolo 34."*
- l'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. "Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani";
- la Direttiva approvata dalla Giunta Regionale dell'Emilia Romagna con delibera n. 1795/2016 del 31.10.2016 avente ad oggetto "Direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. 13 del 2015, sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015";
- l'art. 5 "Compiti della Provincia" della L.R. 19/2008 e smi che dispone che:  
*"1. La Provincia esprime il parere sul Piano strutturale comunale (PSC), sul Piano operativo comunale (POC) e sul Piano urbanistico attuativo (PUA), nonché, in via transitoria, sulle varianti al Piano regolatore generale (PRG) e sugli strumenti urbanistici attuativi del vigente PRG, in merito alla compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio.*  
*2. Il parere è rilasciato nell'ambito delle riserve o degli atti di assenso, comunque denominati, resi dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico sulla base della relazione geologica e dell'analisi di risposta sismica locale a corredo delle previsioni di piano ..."*
- le deliberazioni n. 1338 in data 28.01.1993 e n. 1551 in data 14.07.1993 con le quali il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- la deliberazione n. 9 del 28 febbraio 2006 con la quale il Consiglio Provinciale ha approvato il PTCP della Provincia di Ravenna, i cui contenuti sono stati sottoposti a valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT), così come previsto dalla L.R. 20/2000;
- la deliberazione n. 276 in data 03.02.2010 con la quale l'Assemblea Legislativa ha approvato il Piano Territoriale Regionale 2010;

- la Direttiva approvata dalla Giunta Regionale dell'Emilia Romagna con delibera n. 1795/2016 del 31.10.2016 avente ad oggetto "Direttiva per lo svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. 13 del 2015, sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015";
- la nota dell'Unione della Romagna Faentina, assunta agli atti della Provincia con prot. n. 17607 del 07.08.2018, con la quale sono stati trasmessi gli elaborati relativi alla variante n. 3 "Variante di assestamento" al RUE del Comune di Faenza adottata dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con deliberazione n. 38 del 26 luglio 2018;
- la nota della Provincia di Ravenna di cui al ns PG 2018/19553 del 05.09.2018 con la quale è stata richiesta documentazione integrativa;
- la nota dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, assunta agli atti della Provincia con prot. n. 3035 del 05.02.2019, con la quale è stata trasmessa parte della documentazione integrativa riguardante la variante al RUE;
- la documentazione trasmessa dall'Unione della Romagna Faentina, assunta agli atti della Provincia con prot. n. 3765 del 13.02.2019, con la quale è stata trasmessa documentazione integrativa;

**PREMESSO:**

CHE ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 20/2000 è demandata al Comune la responsabilità sulla conformità a Leggi e Regolamenti, nonché alla correttezza delle procedure, con particolare riferimento:

- alle disposizioni relative ai contenuti della pianificazione di cui all'Allegato alla L.R. 20/2000 e smi;
- alla disciplina relativa alla dotazione di standard pubblici ai sensi della L.R. 20/2000 e smi;
- ai contenuti della delibera Regionale di "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002), in applicazione dell'art. 50 della L.R. 15/2013;

CHE la Provincia di Ravenna con deliberazione n. 9 del 28 febbraio 2006, del Consiglio Provinciale, ha approvato il PTCP, successivamente modificato tramite l'approvazione dei piani settoriali provinciali (commercio, rifiuti, energia, acque);

CHE il Comune di Faenza è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 5761/17 del 22.01.2010;

CHE il Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina nella seduta del 31.03.2015 ha approvato con deliberazione n° 11 il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza.

CHE il Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina nella seduta del 30.11.2016 ha approvato con deliberazione n° 56 la variante n. 2 al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza.

**CONSTATATO:**

Che l'Unione dei Comuni della Romagna Faentina ha adottato una Variante al RUE di Faenza caratterizzata da modifiche di diversa natura, come di seguito sintetizzate:

1. Proposta di variazione delle attuali previsioni che raccoglie modifiche cartografiche relative ad aree private e pubbliche e modifiche normative riportate nell'elaborato di RUE "Relazione tecnica illustrativa, variazioni grafiche e normative".

Le modifiche cartografiche sono divise in variazioni di previsioni vigenti (4.A) e modifiche che introducono nuove previsioni (4.B):

Modifiche cartografiche a previsioni vigenti:

- 4.A.1 Scheda Progetto U.14 "Area nuovo quartiere di via Fornarina"; la variante propone di superare, ferma restando la capacità insediativa ammessa dalla Scheda progetto U.14, il limite del 30% attualmente vigente sull'area per le attività di servizio di cui alla lettera d1) dell'art. 3.1 del RUE.

- 4.A.2 Scheda Progetto U.59 "Area di via Granarolo 2"; la variante propone di estendere l'ambito della scheda andando a comprendere altre aree della stessa proprietà, disponendo così di uno strumento di inquadramento complessivo capace di garantire una maggior flessibilità per gli interventi ivi compresi. Le aree che la variante propone di comprendere nella scheda sono classificate dal RUE vigente come *Ambiti sottoposti a POC* (art. 32.5).

- 4.A.3 Scheda Progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene"; le modifiche riguardano la sola scheda normativa e, ferma restando la capacità edificatoria prevista, sono finalizzate a garantire maggior flessibilità normativa.

- 4.A.4 Scheda Progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna", si propone di modificare il perimetro della scheda e le indicazioni della scheda, conseguentemente viene proposta una variante al RUE che riguarda l'estensione dell'ambito della scheda U23 fino a comprendere il fabbricato limitrofo già classificato dal RUE come "Ambito misto di riqualificazione";

- 4.A.5 Scheda Progetto R.54 "Area Gorgona - Marzeno"; la modifica riguarda una scheda riguardante una zona rurale art. 17.4 e propone di incrementare la capacità edificatoria della scheda, destinata ad usi agricoli, oltre ad una modifica del perimetro della stessa scheda, in quanto la porzione "a valle" ha un profilo plani-altimetrico che non consente una planarità con la parte edificata ed inoltre è contigua a fabbricati residenziali.

- 4.A.6 Modifica Tav. P.3 "Progetto" Tav. 7.4, la variante riguarda una rettifica ad una fascia di modesta dimensione classificata "zone di mitigazione e riequilibrio ambientale";

Modifiche cartografiche di nuova previsione:

- 4.B.1 Nuova Scheda Progetto R.57 "Area di via del Lupo", la variante propone di individuare la nuova scheda andando a ricomprendere un'area che il RUE individua quale agglomerato residenziale in ambito extraurbano di S. Andrea. Per tali agglomerati il RUE consente la nuova costruzione solamente per esigenze dei proprietari o loro familiari, e solo accedendo ad incentivi (art.29 del RUE) e compensazioni (art.30 del RUE). La nuova scheda propone di consentire l'edificazione di una SUL massima di 680 mq. senza la necessità di accedere ad incentivi e compensazioni, "riprendendo in parte la quantità edificatorie della previgente Scheda di PRG n.199". La Relazione prodotta dall'Unione della Romagna faentina afferma che "Tale impostazione è in linea con quanto osservato dalla Regione Emilia Romagna (Rif. Osservazione RER Prot. 176/2008) nell'ambito dell'approvazione del PSC, che si riporta per estratto: "(...) 1.4 Un altro tema su cui si chiede un chiarimento è quello della cosiddetta riqualificazione o ricucitura dei "borghetti" (...). Se i borghetti presentano caratteri storici è bene parlare di conservazione facendo riferimento agli artt. A-7, A-8, A-9 della LR 20/2000, se invece i borghetti rientrano nel territorio rurale le politiche da perseguire sono quelle previste dal

capo A-IV "Territorio rurale" della L.R. 20/2000. Su questo tema in particolare (...) si invita al controllo delle dinamiche insediative dei centri minori, degli aggregati urbani e delle frazioni privi di servizi, fermo restando le quote residue dei piani vigenti. Per tale motivo è necessario che l'Associazione percorra, per tali centri, politiche urbanistiche volte esclusivamente alla conservazione, riqualificazione e consolidamento dei tessuti esistenti." Osservazione che è stata riscontrata nell'ambito di approvazione del PSC con riferimento alla disciplina riguardante il territorio rurale.

- 4.B.2 Nuova Scheda Progetto R.58 "Area di via Bracchina", che ad integrazione della disciplina di zona relativa agli "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" di cui all'art. 15 delle NdA definisce le regole per la trasformazione dell'area nei seguenti termini:

- è ammesso l'insediamento di funzioni agrituristiche nella porzione di fabbricato specialistico adibito a serra agricola e nel relativo fabbricato di servizio ad essa adiacente, ad eccezione dell'attività di ricezione ed ospitalità;
- è ammesso l'intervento di ristrutturazione anche con demolizione e recupero parziale ai fini agrituristiche della superficie delle serre fisse con tipologia a "tunnel" presenti sul mapp.li 166 e 270, con le seguenti limitazioni:

- La Superficie utile lorda (Sul) massima recuperabile è pari al 25% di quella esistente;
- la suddetta superficie, da localizzarsi entro un'area di concentrazione dell'edificato individuata dalla scheda, dovrà essere recuperata per la costruzione di strutture per l'attività di ricezione ed ospitalità caratterizzate da altezza contenuta (max 3,5 m) e semplicità formale. E' prescritto l'impiego di materiali da costruzione caratterizzati da un'elevata reversibilità e flessibilità costruttiva.
- l'intervento è subordinato alla demolizione integrale delle serre fisse con tipologia a "tunnel" e alla rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati demoliti;
- l'ampliamento per servizi accessori all'attività agriturbistica sarà compreso nel computo delle superfici massime recuperabili.

- 4.B.3 Nuova Scheda Progetto R.59 "Area di via Castellina"; la variante prevede l'inserimento della nuova scheda per consentire, a fronte della demolizione dei fabbricati insistenti su fondo di via Fossolo n. 1 (indicato in relazione come fondo 3), della superficie complessiva di 680 mq e comprendenti delle ex porcilaie e altri manufatti e corpi incongrui (con l'esclusione dell'abitazione rurale e del fabbricato ex fienile e stalletti), una ricollocazione di parte di tale potenzialità verso il fondo di via Castellina (indicato in relazione come fondo 1), per realizzare una nuova abitazione rurale per esigenze famigliari di 250 mq in quanto i poderi in proprietà non esprimono potenzialità edificatoria residua per abitazioni rurali in base al vigente RUE.

- 4.B.4 Nuova Scheda Progetto R.60 "Area di via Vicchio"; con la quale si prevede la possibilità di edificare servizi agricoli, da localizzarsi in accorpamento agli edifici esistenti, per una ulteriore quota, oltre all'esistente, pari a 1.600 mq di Sul e 100 mq di Sul per funzioni residenziali a servizio dell'attività agricola a fronte dell'asservimento atto trascritto di cui all'art. 12.4 delle NdA dei terreni in proprietà che ne vincola l'edificabilità per le funzioni di "Abitazioni" e "Servizi".

Tali suddette potenzialità potranno essere recuperate:

- utilizzando gli indici provenienti dai terreni di proprietà secondo le norme generali come aggiornate a seguito della presente variante;
- ad avvenuto esaurimento degli indici, accedendo al sistema incentivi-compensazioni del RUE in base a parametri resi meno gravosi rispetto a quelli riferiti ai contesti urbani, considerando un fattore moltiplicativo della Sul, riferito a ciascuna azione puntuale, pari

a 3. L'utilizzo degli incentivi costituisce alternativa all'applicazione dell'indice nel caso di vincoli derivanti da contratti con ISMEA.

- 4.B.5 Nuova Scheda Progetto R.61 "Area di via Fabbra - via Bulzacca"; prevede la possibilità di edificare servizi agricoli, in aggiunta all'esistente è prevista una quota di Sul pari a 1.800 mq, oltre a consentire la costruzione di una nuova abitazione rurale della superficie pari a 300 mq di Sul e alla possibilità di realizzare due silos, a fronte dell'asservimento con atto trascritto di cui all'art. 12.4 Tali suddette potenzialità potranno essere recuperate:

- utilizzando gli indici provenienti dai terreni di proprietà secondo le norme generali come aggiornate a seguito della presente variante;

- ad avvenuto esaurimento degli indici, accedendo al sistema incentivi-compensazioni del RUE in base a parametri resi meno gravosi rispetto a quelli riferiti ai contesti urbani, considerando un fattore moltiplicativo della Sul, riferito a ciascuna azione puntuale, pari a 3. L'utilizzo degli incentivi costituisce alternativa all'applicazione dell'indice nel caso di vincoli derivanti da contratti con ISMEA.

L'attuazione degli interventi è subordinata, tra l'altro, alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda, in coerenza con l'art. A19 della L.R. 20/2000 e s.m.i

- 4.B.6 Nuova Scheda Progetto U.73 "Area di via Maestri del Lavoro - via Cora"; l'area interessata dalla scheda interessa un ambito che il PSC classifica come "ambito urbano consolidato"; la nuova scheda prevede la conferma delle disposizioni del RUE relative all'ambito consolidato misto residenziale, fermo restando che le quote commerciali dovranno essere determinate nella situazione preesistente alla presente scheda ed in applicazione della previgente normativa urbanistica-edilizia. La scheda prevede inoltre la possibilità di incremento edificatorio di 300 mq delle superfici esistenti mediante incentivi e la possibilità di utilizzare la parte del Mappale 497, esterna alla nuova scheda di RUE ed inclusa in quella di PRG, per realizzare parcheggi a servizio degli insediamenti disciplinati dalla Scheda di RUE medesima. Quest'ultima disposizione viene recepita anche nella scheda n.15 del PRG, comportandone la modifica. .

Le modifiche normative sono descritte all'interno del Capitolo 5 (suddiviso in 5.A e 5.B) della relazione di variante. Tali modifiche sono finalizzate a:

-perseguire l'armonizzazione dell'apparato normativo degli strumenti urbanistici operanti sul territorio dell'Unione della Romagna Faentina -RUE del Comune di Faenza e RUE Intercomunale dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo, approvato nel dicembre 2017;

-integrare il vigente RUE con modifiche normative di nuova previsione di tipo puntuale e di limitata portata volte a migliorare ed integrare le disposizioni normative vigenti sulla base dell'attività di monitoraggio svolto dagli uffici durante il periodo di applicazione del RUE.

#### **a. SULLA CONFORMITA' ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.**

Per le modifiche alle schede esistenti, fatta eccezione per la scheda progetto R.54, il documento di Valsat dichiara che vista "la loro natura e tenore" non si è proceduto ad una analisi dettagliata, affermando che le modifiche introdotte si considerano compatibili sia a livello territoriale e sia a livello ambientale. Ferme restando le valutazioni più attinenti alla Valsat, riportate al successivo punto b, dal punto di vista della conformità alla pianificazione sovraordinata occorre evidenziare che alcune di queste modifiche

cartografiche richiedono una più precisa verifica di conformità con la pianificazione sovraordinata, per le quali si evidenzia quanto segue:

4.A.2 Scheda Progetto U.59 "Area di via Granarolo 2"; l'area interessata dalla scheda vigente di RUE, per PSC ricade in *Ambito produttivo comunale* (Art. 4.4), l'area oggetto dell'estensione rientra in un *Ambito per nuovi insediamenti integrati - PRG* (Art. 5.2) e *Spazio collettivo comunale* (Art. 8) V Verde. Al riguardo le NTA del PSC dispongono:

Art.5.2: *Fino alla adozione del POC continua a valere la normativa del PRG vigente, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3.*

Art. 8: *Il PSC crea le condizioni per realizzare, attraverso le nuove acquisizioni di aree pubbliche, l'arricchimento e la qualificazione degli spazi collettivi in conformità a quanto descritto al punto 4.4. (Dotazioni territoriali) della Relazione Illustrativa.*

2. *Strumenti. L'acquisizione delle aree avviene prevalentemente attraverso il sistema della perequazione e degli accordi riservando gli espropri a situazioni eccezionali. L'individuazione delle aree da acquisire avviene nel POC.*

La variante alla scheda U.59, pur suddividendo la scheda in due "sub aree", unifica e rende omogenee due porzioni di ambiti che il PSC rinviava a strumenti diversi: POC e RUE. L'art. 28 della L.R. 20/2000 affida infatti al PSC il compito di individuare gli ambiti del territorio comunale così come definiti dall'allegato alla stessa Legge. Pertanto in sede di approvazione occorrerà garantire la conformità della modifica alla scheda U.59 con il PSC del comune di Faenza.

4.A.4 Scheda Progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna"; La modifica cartografica coinvolge due ambiti classificati dal PSC come *ambito urbano consolidato* art. 4.3 e *ambito produttivo comunale da riqualificare* art. 4.5, per i quali la disciplina generale è rinviata al RUE. La nuova scheda conferma la suddivisione in sub A e B, introducendo un'ulteriore articolazione in A1 e A2, dove quest'ultima individuazione corrisponde alla porzione ricadente, per PSC, in "ambito produttivo comunale da riqualificare". Pertanto, la scheda U.23 dovrà disciplinare i due sub ambiti A1 e A2, così come individuati dalla stessa scheda, tenendo conto degli obiettivi del PSC riferiti ai due ambiti da cui discendono: *ambito urbano consolidato* art. 4.3 e *ambito produttivo comunale da riqualificare* art. 4.5.

4.A.5 Scheda Progetto R.54 "Area Gorgona – Marzeno", l'ambito della scheda vigente, così come l'area che si propone di inserire, ricadono in "zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, di cui all'art. 3.17 del PTCP. Il documento di Valsat rileva l'anzidetta interferenza, senza fornire un adeguato riscontro al rispetto dei vincoli e delle condizioni riportati dallo stesso articolo, anche in ragione dell'incremento della capacità edificatoria che si propone di introdurre. In riferimento alla variante relativa alla Scheda Progetto R.54 "Area Gorgona-Marzeno", si chiede di integrare gli elaborati di RUE fornendo un adeguato riscontro al rispetto dei vincoli e delle condizioni riportati dall'art.3.17 del PTCP, anche in ragione dell'incremento della capacità edificatoria che si propone di introdurre.

Per gli ambiti di nuova previsione:

4.B.1 Nuova Scheda Progetto R.57 "Area di via del Lupo", che per PSC rientra: in un *Agglomerato residenziale in ambito extraurbano* (Art. 6.2), in *Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico* (Art. 6.7) ed è contigua ad una *Dotazione ecologica-ambientale* (Artt. 8 - 9.5) *Percorso ciclopedonale in ambito naturalistico*. Le anzidette previsioni, e la relativa disciplina, sono state approvate anche in considerazione dell'osservazione della Regione Emilia-Romagna sopra citata. Pertanto in sede di approvazione, per la scheda R.57 "Area di via del Lupo", occorrerà fornire adeguato

riscontro della conformità della nuova previsione introdotta nel RUE con la disciplina del PSC riferita al territorio rurale, con particolare riferimento all' *Agglomerato residenziale in ambito extraurbano* (Art. 6.2) e *Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico* (Art. 6.7);

4.B.2 Nuova Scheda Progetto R.58 "Area di via Bracchina", l'ambito è interessato da una zona art. 3.10 del PTCP, "*Sistema forestale e boschivo*", pertanto occorre modificare la scheda corrispondendo alle disposizioni di cui all'art. 10 del PTPR così come modificato dalla DGR 1109/2017;

4.B.3 Nuova Scheda Progetto R.59 "Area di via Castellina"; il fondo di via Castellina (indicato in relazione come fondo 1) ricade in un'area che interessa i "Dossi di ambito fluviale recente" così come individuati dal PTCP e richiamati nel documento di Valsat allegato alla variante. Il PSC del comune di Faenza classifica l'area come "*Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura*" art. 6.8:

*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola art. A19 L.R. 20/2000.*

*Sono gli ambiti di cui all'art. 10.8 del PTCP. Gli interventi ammessi discendono dalla lettura combinata dell'art. A19 L.R. 20/2000 e art. 10.8 del PTCP.*

*Sono distinti in due sottozone:*

*- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura Sono gli ambiti produttivi agricoli, con un territorio pianeggiante, che coincidono sostanzialmente con l'unità di paesaggio della centuriazione romana.*

*(...)*

Per la nuova Scheda Progetto R.59 "Area di via Castellina" il documento di Valsat non fornisce riscontro in merito alla conformità della variante introdotta dalla scheda con il PSC del comune di Faenza, che classifica l'area come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura" art. 6.8, con particolare riferimento all'art. A19 della L.R.20/2000 richiamato dallo strumento comunale.

4.B.4 Nuova Scheda Progetto R.60 "Area di via Vicchio"; il documento di Valsat rileva che:

- l'area ricade in "zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, di cui all'art. 3.17 del PTCP. Il documento di Valsat riscontra l'anzidetta interferenza, senza fornire un adeguato riscontro al rispetto dei vincoli e delle condizioni riportati dallo stesso articolo;

- rientra nella fascia di rispetto cimiteriale, così come individuata dal PSC, per la quale lo stesso strumento comunale dispone:

*Il PSC individua le fasce di rispetto cimiteriale tenendo conto delle riduzioni già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. La disciplina di questi ambiti fa riferimento alla L. 166/2002 e alla L.R. 19/2004.*

*(...)*

- L'area ricade inoltre in un "Ambito agricolo di interesse paesaggistico", come disciplinato dall'art. 6.7 delle NTA del PSC.

Ciò premesso, per la nuova Scheda Progetto R.60 "Area di via Vicchio", in sede di approvazione, occorre:

- integrare gli elaborati di RUE al fine di garantire il rispetto dei vincoli e delle condizioni riportati dall'art.3.17 del PTCP;

- fornire adeguato riscontro della conformità della nuova previsione introdotta nel RUE con la disciplina del PSC riferita al territorio rurale, con particolare riferimento all'Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7);

- verificare le previsioni contenute nella scheda con i vincoli imposti dalle disposizioni riportate nella L. 166/2002 e alla L.R. 19/2004.

4.B.6 Nuova Scheda Progetto U.73 "Area di via Maestri del Lavoro - via Cora"; che interessa un ambito che il PSC classifica come "ambito urbano consolidato". La variante interviene inoltre modificando la scheda dell'area limitrofa che il PSC rinvia al POC, ma per la quale l'Art.5.2 del PSC dispone: *Fino alla adozione del POC continua a valere la normativa del PRG vigente, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3.*

Così come le norme dello stesso PSC, all'art. Art. 3 *Efficacia e norme transitorie* definiscono:

3. *Continuità degli strumenti urbanistici. Fino alla adozione del RUE e del POC, in relazione alla specifica disciplina di competenza, rimangono in vigore gli strumenti urbanistici con le relative norme dei piani vigenti ed è consentita l'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici di cui all'art. 41 comma 2 L.R. 20/2000.*

Pur riconoscendo la coerenza della modifica 4.B6 con la disciplina transitoria del PSC, si ritiene che la sovrapposizione e l'intersecazione di strumenti urbanistici diversi (PSC, RUE, PRG, schede di RUE e di PRG) ulteriormente incrementata anche dalla presente variante che oltretutto introduce meccanismi di trasferimento tra schede di RUE e di PRG, rendano le previsioni urbanistiche relative a questo ambito territoriale di difficile lettura. Pertanto risulta incerta la valutazione dello strumento, in particolare per gli aspetti legati alla normativa del PTCP della Provincia di Ravenna in materia di commercio al dettaglio, art.8.6 delle NTA, tematismo che non è stato trattato neanche nel documento di Valsat allegato alla Variante, disposizioni che richiedono inquadramenti estesi all'intero ambito territoriale per verificare possibili effetti cumulativi. Pertanto si chiede di modificare e/o integrare le due schede (U.73 "Area di via Maestri del Lavoro - via Cora" e scheda n.15 del PRG) anche coordinandole tra loro e con gli insediamenti limitrofi, al fine di garantire il rispetto delle disposizioni in materia di commercio al dettaglio, art.8.6 del PTCP.

#### **b. SULLA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE.**

Arpae - Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Ravenna, con nota ns PG 2019/9555 del 11.04.2019 ha trasmesso il seguente referto istruttorio:

*Tenuto conto della Pratica di VALSAT - Adozione di Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) n. 3 "Variante di Assestamento" e altri Atti del comune di Faenza, trasmessa dal Servizio Urbanistica dell'Unione della Romagna Faentina con nota Prot. n. 53025 del 02/08/2018 (ns PGRA 10586 del 14/08/2018).*

*Esaminata la documentazione relativa alla Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) n. 3 "Variante di Assestamento" e altri Atti del comune di Faenza*

**SI TRASMETTE**

*in ottemperanza alla DGR Emilia Romagna n. 1795/2016, la Relazione Istruttoria per gli atti di vostra competenza.*

#### **INTRODUZIONE**

◆ *l'Unione dei Comuni della Romagna Faentina, con nota Prot. n. 53025 del 02/08/2018 (ns PGRA 10586 del 14/08/2018), ha comunicato l'adozione con Atto del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 38 del 26/07/2018 della Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) n. 3 "Variante di Assestamento" del comune di Faenza; e ha reso accessibile dal sito web dell'Ente la documentazione inerente la variante.*

♦ *l'Unione dei Comuni della Romagna Faentina, con nota Prot. n. 10199 del 13/02/2019 (ns PG 23969 del 13/02/2019):*

○ *ha trasmesso Pareri delle Autorità individuate per le consultazioni nell'ambito della procedura di ValSAT, quali:*

- *Proti. n. 60.377 del 17.09.2018: Agenzia Regionale Prevenzione, Ambiente ed Energia (ARPAE);*

- *Proti. n. 65.314 del 05.10.2018: Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna – Dipartimento di Sanità Pubblica;*

- *Proti. n. 65.325 del 05.10.2018: Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Ravenna;*

- *Proti. n. 70.376 del 25.10.2018: Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale;*

- *Proti. n. 75.450 del 16.11.2018: Consorzio di Bonifica della Romagna;*

- *Proti. n. 80.265 del 06.12.2018: Regione Emilia Romagna - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano;*

- *Prot. n. 80.390 del 06.12.2018:Hera S.p.A;*

- *Prot. n. 9.288 del 11.02.2019: Regione Emilia Romagna - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Romagna.*

○ *attesta che gli atti relativi alla variante in oggetto sono stati depositati per la libera visione al pubblico per 61 gg. consecutivi e che il termine per la presentazione di eventuali osservazioni è scaduto l'8 ottobre 2018.*

○ *comunica che durante il periodo di deposito sono state acquisite agli atti n. 17 osservazioni.*

○ *ha trasmesso le osservazioni pervenute.*

**DESCRIZIONE della variante in oggetto:**

*La Variante al RUE n. 3, normativa e cartografica, denominata "Variante di assestamento", raccoglie proposte di variazioni e modifiche di assestamento dello strumento, caratterizzate da contenuti di diversa natura e destinate ad assumere efficacia con modalità e tempistiche differenziate, utili per l'aggiornamento e l'efficacia del vigente RUE attinenti a:*

- *(Cap. 4) modifiche cartografiche di tipo puntuale a previsioni vigenti o di nuova previsione -in numero di 12- relative ad aree di proprietà pubblica e privata caratterizzate da contenuti di diversa natura (destinazioni d'uso, redistribuzione di edificabilità tra sub compartimenti, etc.) con l'obiettivo adeguare le previsioni del RUE ad esigenze puntuali poste dall'Amministrazione, da privati cittadini o da attività economiche insediate per accompagnare le trasformazioni ivi previste, salvaguardando l'assetto insediativo e la sostenibilità degli interventi (Cap. 4.A e Cap. 4.B);*

- *(Cap. 5) modifiche normative in revisione dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione" finalizzate a:*

○ *integrare il RUE vigente con i contenuti dell'atto C. URF n. 59/2017 in recepimento delle innovazioni intervenute a livello regionale per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia in materia di "Definizioni Tecniche Uniformi" e "Regolamento Edilizio-Tipo", contenute nell'Atto di coordinamento tecnico regionale n. 922/2017 (Cap. 5.A.1);*

○ *perseguire l'armonizzazione dell'apparato normativo degli strumenti urbanistici operanti sul territorio dell'Unione della Romagna Faentina -RUE del Comune di Faenza e RUE Intercomunale dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo, approvato nel dicembre 2017- (Cap. 5.A.2);*

○ *integrare il vigente RUE con modifiche normative di nuova previsione di tipo puntuale e di limitata portata volte a migliorare ed integrare le disposizioni normative vigenti sulla base delle richieste di variazione pervenute e dell'attività di monitoraggio svolto dagli uffici durante il periodo di applicazione del RUE (Cap. 5.B);*

- *(Allegato "D") aggiornamenti cartografici e regolamentari all'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e all'elaborato Tav. C.2 "Tavola dei vincoli" e relativa "Scheda*

dei vincoli" al fine di aggiornare il vigente RUE per adeguarlo a Piani o altri atti di pianificazione sovraordinati nel frattempo intervenuti e per allineare i contenuti degli elaborati Tav. P.5 e Tav. C.2 con quelli di cui al RUE Intercomunale recentemente approvato.

I contenuti trattano la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili di parti del territorio di competenza, quindi il RUE assume, oltre ai contenuti di regolamento, quelli di strumento di pianificazione.

In particolare, la presente Variante:

non interferisce con altri provvedimenti di variante al RUE in corso (aprile 2018);

è conforme alle previsioni del PSC del Comune di Faenza, approvato con atto C.C. n. 5761/17 del 22.01.2010, risultando coerente con esse;

non incide sui principi e sui contenuti fondanti del RUE vigente, né sugli obiettivi generali, né tanto meno sulla struttura dello strumento urbanistico;

contiene modifiche cartografiche estremamente circostanziate e puntuali che non incidono sulle dotazioni territoriali esistenti;

contiene modifiche normative che non determinano incremento delle attuali capacità edificatorie ammesse dal RUE.

Pertanto le modifiche proposte, sia cartografiche che normative, non alterano l'impostazione generale delle previsioni contenute nel RUE vigente, ma ne costituiscono uno specifico e coerente aggiornamento.

#### MODIFICHE PREVISTE DALLA VARIANTE:

In riferimento alle previsioni vigenti, le modifiche previste sono localizzate all'interno del centro urbano di Faenza e riguardano:

una modifica di tipo puntuale relativa un'area di proprietà pubblica disciplinata da Scheda progetto con l'obiettivo di conseguire una sua valorizzazione, salvaguardando l'assetto insediativo e la sostenibilità delle trasformazioni ivi previste (U.14 "Area nuovo quartiere via Fornarina").

una modifica di tipo puntuale e con valore ricognitivo relativa un'area di proprietà privata disciplinata da Scheda progetto con l'obiettivo di "allineare" la disciplina urbanistica dell'area al risultato della stratificazione di diversi atti succedutisi nel tempo in vigenza del PRG '96 (U.59);

una modifica di tipo puntuale relativa un'area di proprietà privata disciplinata da Scheda progetto al fine di trasferire, tra due sub aree limitrofe quote di edificabilità assegnate al comparto (U.20);

una modifica di tipo puntuale relativa ad un'area di proprietà privata disciplinata da Scheda progetto per ricompredervi il lotto confinante della medesima proprietà e rettificare la previsione di un'infrastruttura ciclopedonale, conformemente agli atti pregressi a tutt'oggi vigenti (U.23);

una modifica di tipo puntuale relativa un'area di proprietà privata situata in territorio rurale per favorire il potenziamento di un'azienda agricola esistente disciplinata da Scheda progetto (R.54);

una modifica di tipo puntuale relativa un'area di proprietà privata situata in un "Ambito residenziale misto consolidato" su cui insiste la previsione di dotazione di spazi di mitigazione e riequilibrio ambientale per migliorare l'ambiente urbano (Tav. P.3 "Progetto"\_Tav. 7.4).

Le modifiche proposte non determinano un sostanziale incremento delle potenzialità edificatorie stabilite dello strumento e non modificano l'assetto territoriale degli ambiti previsti nel RUE vigente.

In riferimento alle nuove previsioni, le modifiche previste sono prevalentemente localizzate nel territorio extraurbano di Faenza e riguardano:

R.57 "Area di via del Lupo": l'elaborazione di una nuova scheda progetto relativa un'area di proprietà privata in territorio rurale ricompresa entro un "Agglomerato residenziale in ambito extraurbano" di cui al comma 2 dell'art. 17 [Aree rurali a specifica disciplina] al fine di recuperare e dare continuità a una previsione urbanistica del previgente PRG '96;

R.58 "Area di via Bracchina": l'elaborazione di una nuova scheda progetto per favorire l'insediamento in territorio rurale di un'attività agrituristica in azienda agricola esistente di floricoltura;

R.59 "Area di via Castellina": l'elaborazione di una nuova scheda progetto per favorire la riqualificazione di un'azienda agricola esistente mediante la ricollocazione di quote di edificabilità (demolizione di ex porcilaie) da un'area a potenziale allagamento verso il centro aziendale;

R.60 "Area di via Vicchio" e R.61 "Area di via Fabbra – via Bulzacca": l'elaborazione di due nuove schede progetto per favorire il potenziamento in territorio rurale di centri aziendali agricoli esistenti;

U.73 "Area di via Maestri del Lavoro – via Cora": l'elaborazione di una nuova scheda progetto per favorire l'uso di edifici esistenti in centro urbano.

In riferimento alle normative, le modifiche previste rispondono alle seguenti finalità:

- adeguare/integrare il testo alle normative sovraordinate sopravvenute;
- armonizzare il testo normativo del RUE del Comune di Faenza vigente al RUE Intercomunale dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo per rafforzare il coordinamento formale e la coerenza delle previsioni degli strumenti di pianificazione operanti sul territorio dell'Unione della Romagna Faentina;
- rivedere il testo normativo del RUE del Comune di Faenza vigente sulla base dell'attività di monitoraggio svolto dagli uffici durante il periodo di applicazione dello Strumento e sulla base di proposte di modifica pervenute da parte di operatori privati e/o associazioni di categoria.

La Variante n. 3 al RUE di Faenza assume i seguenti Obiettivi:

- Armonizzare impianto normativo RUE di Faenza e RUE intercomunale;
- Adeguare il RUE ai piani e alle normative sovraordinati;
- Promuovere la ristrutturazione e la riqualificazione dell'esistente;
- Valorizzare il centro storico;
- Estendere l'offerta funzionale della Scheda verso attività di servizio di tipo diffuso, servizi pubblici e alla persona, impianti di interesse generale (Scheda "Area di via Fornarina");
- Riordinare la disciplina urbanistica dell'area a seguito della stratificazione di atti (Scheda "Area di via Granarolo 2");
- Migliorare l'offerta di servizi dell'attività ricettiva esistente (Scheda "Area di via Emilia Ponente – villa Sirene");
- Riqualificare e conservare i tessuti esistenti extraurbani (Scheda "Area di via Lupo");
- Favorire la permanenza e la riconversione di attività vivaistica in territorio rurale verso l'agriturismo (Scheda "Area di via Bracchina");
- Realizzare edificio residenziale in ambito urbano limitato da mitigazione (Progetto RUE, fascia di mitigazione);
- allineare le previsioni di RUE ai titoli già rilasciati (Scheda "Area di via Piero della Francesca – via Mantegna");
- Ampliare i servizi dell'attività esistente (Scheda "Area Gorgona – Marzeno");
- Migliorare la sicurezza idraulica e il paesaggio (Scheda "Area di via Castellina");

- Potenziare il centro aziendale (Scheda "Area di via Vicchio" e "Area di via Fabbra – via Bulzacca");
- Sviluppare l'attività esistente con la funzione commerciale al dettaglio.

**CONSIDERAZIONI:**

Per ciò che riguarda gli aspetti urbanistici, il RUE regola l'attuazione di quelle parti del territorio non sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali (che vengono invece disciplinate dal POC) e che quindi possono essere immediatamente attuate tramite intervento diretto. Questi interventi diretti riguardano le regole di attuazione degli interventi diffusi negli ambiti storici, nella città consolidata e negli ambiti da qualificare, nel territorio rurale e nelle aree produttive esistenti. Tali interventi si collocano in ogni caso all'interno della cornice di riferimento del PSC. Per questi interventi, si osserva che le strategie proposte per il territorio consolidato rispettano i vincoli e le tutele delle Tavole dei Vincoli, andando ad incentivare lo sviluppo urbano all'interno del territorio già consolidato e quindi già precedentemente strutturato, attraverso interventi di densificazione di superficie costruita. Per quanto riguarda il territorio rurale, all'interno del quale si ritrova la maggior parte dei vincoli ambientali, dato l'obiettivo assunto dal RUE di conservazione dell'esistente, le azioni consentite per questa porzione di territorio risultano conformi ai vincoli e alle tutele delle Tavole dei Vincoli.

CONSIDERATO che nel rispetto del principio di "non duplicazione" delle procedure, la valutazione della sostenibilità ambientale della Variante n. 3 al RUE tiene conto delle valutazioni sugli effetti ambientali già operate per il PSC, nonché dal RUE stesso.

CONSIDERATO che il procedimento amministrativo che conduce all'approvazione della proposta di variante in oggetto non comporta la contestuale approvazione di progetti assoggettati a screening o VIA, non costituisce il quadro di riferimento per tale tipologia di progetti, né interessa aree appartenenti alla Rete Natura 2000. Non si rende quindi necessaria l'elaborazione della "Valutazione di incidenza sui siti Rete Natura 2000" ai sensi delle disposizioni contenute nella L.R. 7/2004 "Disposizioni in materia ambientale" e delle "Linee guida per la presentazione dello studio di incidenza e lo svolgimento della valutazione di incidenza di piani, progetti ed interventi - Allegato B - D.G.R. 1191/2007".

CONSIDERATO che le osservazioni pervenute non riguardano temi di carattere ambientale e/o riferibili alla VALSAT.

CONSIDERATO che la variante risulta essere coerente con gli strumenti urbanistici di pianificazione e programmazione vigenti.

CONSIDERATO che in riferimento a vincoli/criticità, nelle schede specifiche di VALSAT e nella normativa di RUE modificata vengono indicate misure di mitigazione/tutela da intraprendere ai fini della risoluzione delle criticità e della sostenibilità ambientale delle previsioni in variante.

CONSIDERATO che una volta garantito il rispetto delle tutele e delle condizioni, prescrizioni, non emergono controindicazioni alle trasformazioni urbanistiche in previsione.

CONSIDERATI complessivamente i contenuti dei pareri dei soggetti con competenza ambientale e le prescrizioni/condizioni/osservazioni in essi contenute.

VALUTATI i potenziali impatti derivanti dagli interventi previsti dalla variante in oggetto, le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative

e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento territoriali e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con la variante.

ESITO:

Limitatamente alla parte di nostra competenza relativa alla Valsat:

si propone la formulazione del **PARERE MOTIVATO POSITIVO**

per la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) n. 3 "Variante di Assestamento" e altri Atti del comune di Faenza, secondo quanto disposto dal D.Lgs 152/06 e smi, dalla L.R. 20/2000 art. 5 e dalla DGR Emilia Romagna 1795/2016.

La procedura avviata per la variante in oggetto potrà essere conclusa secondo quanto disciplinato dalla normativa vigente, e con riferimento ai disposti del D.Lgs. 152/06 e smi, nel rispetto delle prescrizioni presenti nei Rapporti Ambientali, nei pareri formulati dai soggetti coinvolti nella procedura di valutazione ambientale, subordinata all'ottemperanza di quelle prescrizioni che possono essere attuate solo nelle fasi successive al presente procedimento.

Per questo si indicano le seguenti raccomandazioni:

- Dovranno essere attuate tutte le prescrizioni indicate nei pareri/Nulla Osta espressi dai vari Enti coinvolti nel procedimento in oggetto.
- Eventuali ampliamenti di attività produttiva-artigianale non dovranno comportare aggravii e peggioramenti degli impatti ambientali rispetto allo stato attuale, soprattutto nelle situazioni di permanenza di realtà urbane in aree adiacenti/limitrofe. Tale indicazione va inserita nella normativa specifica di RUE.
- Deve essere posta particolare attenzione nell'inserimento di destinazione residenziale in ambiti produttivi-artigianali. In particolare dovrà essere garantita la compatibilità di tale inserimento dal punto di vista acustico.
- Per tutte le previsioni, in caso di dismissione o cambio d'uso verso altre funzioni, anche temporaneo, dovrà essere preliminarmente valutata la compatibilità del suolo e della falda. Nel caso di aree precedentemente destinate ad attività produttive o potenzialmente contaminanti, dovrà essere effettuata una caratterizzazione ed eventuale bonifica nei siti interessati. Si evidenzia anche l'opportunità che i cambiamenti d'uso che comportino ristrutturazione dei locali siano l'occasione per una profonda riqualificazione energetica, acustica, antisismica, di bonifica e rimozione di eventuali parti in amianto e per il risparmio idrico.
- In riferimento al rischio idraulico, per le aree che ricadono in zona P2 e/o P3, dovrà essere valutata la sostenibilità dell'attuazione della previsione prevedendo uno studio idraulico adeguato così da definire i limiti e gli accorgimenti da attuare per rendere compatibile l'intervento con le criticità rilevate.
- Per gli eventuali lavori di messa in quota, dovrà essere utilizzato materiale idoneo e compatibile per caratteristiche chimico-fisiche con la destinazione d'uso del sito.
- Qualora si preveda l'utilizzo di materiale inerte classificato come rifiuto, lo stesso dovrà essere idoneo e compatibile per caratteristiche chimico-fisiche con la destinazione del sito. Tale utilizzo, che si inquadra come operazione di recupero, dovrà essere regolarmente autorizzato prima dell'esecuzione dei lavori, ai sensi di legge e regolamenti vigenti.
- Le tempistiche di attuazione delle trasformazioni previste dovranno essere compatibili con quelle relative agli interventi di

adeguamento/potenziamento/realizzazione delle reti del: servizio gas, servizio acquedotto, servizio fognatura e servizio depurazione. Così come più puntualmente indicato nei pareri ATERSIR ed ARPAE-SSA.

- Dal punto di vista dell'acustica, le previsioni dovranno essere compatibili e dovranno essere messe in atto tutti gli accorgimenti (sia relativamente all'installazione delle sorgenti sonore, che attraverso la corretta progettazione degli edifici e l'ottimizzazione delle disposizioni interne degli alloggi) e gli eventuali interventi di mitigazione tali da garantire il rispetto dei livelli di rumore ammessi per l'area (definiti dalla normativa vigente) sia assoluti che differenziali. Porre particolare attenzione alle previsioni residenziali in adiacenza o a ridosso della linea ferroviaria e/o di ambito produttivo-artigianale. Si deve tener conto delle indicazioni che ARPAE-SSA ha prodotto su tale materia.
- Dal punto di vista dell'efficientamento energetico, gli edifici dovranno almeno rispettare quanto stabilito dalla normativa vigente sia per la tipologia di materiale di costruzione utilizzato che per l'impiego di energia prodotta da fonti rinnovabili.
- Attuare modalità per il contenimento dei consumi e il riuso della risorsa idrica. In particolare si raccomanda di prevedere, là dove possibile, anche sistemi di recupero e riutilizzo delle acque piovane dai tetti degli edifici.
- Porre particolare attenzione nella scelta della modalità di gestione dei rifiuti, al fine di conseguire gli obiettivi per la raccolta differenziata fissati dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR).
- Favorire una mobilità più sostenibile sia per i cittadini che per i turisti, estendendo la rete delle piste ciclabili, valorizzando il trasporto pubblico, estendendo ove possibile le aree a traffico limitato.
- Il D.Lgs. 257/16 regola la predisposizione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Prevedere l'installazione di un adeguato e pianificato numero di colonnine di ricarica elettrica per auto e bici nell'ambito dei parcheggi pubblici e nei parcheggi delle aree produttive/commerciali inseriti nelle previsioni, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. In relazione agli interventi residenziali previsti, sarebbe opportuno che per le residenze in previsione sia indicata la predisposizione all'allaccio di punti di ricarica di veicoli (auto/bici) elettrici nei box o garage.
- In riferimento alla struttura agrituristica di previsione, sarebbe opportuno prevedere strumenti di ricarica per la mobilità elettrica così da favorire una mobilità turistica sostenibile.

Si ritiene necessario precisare che il soprariportato contributo è l'esito dell'istruttoria svolta dalla SAC ARPAE riguardante esclusivamente la valutazione ambientale dello strumento in oggetto. La verifica di conformità con la pianificazione sovraordinata è riportata al punto a. del Constatato della presente Relazione.

### **c. PARERE SULLA COMPATIBILITA' RISPETTO AL RISCHIO SISMICO.**

In riferimento alla richiesta del Comune di Faenza (Fascicolo 07-04-01 2018/4/0), relativa alla Variante di cui all'oggetto, in base a quanto previsto dall'Art. 5 della L. R. n° 19/2008 e dal D.M. 11/03/1988 al punto "H" (fattibilità geotecnica di opere su grandi aree), questo Servizio

VISTO

- la Relazione geologica;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

per quanto di competenza, sulla compatibilità della Variante con le condizioni geomorfologiche del territorio in relazione al rischio sismico del medesimo, pur non entrando nel merito della tipologia e delle previsioni urbanistiche e di quant'altro non specificatamente previsto dall'Art. 5 della L. R. n° 19/2008.

Il presente parere è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni da applicarsi in sede di Strumenti di Attuazione e di progettazione esecutiva:

1: dovrà essere verificata per ogni intervento la esistenza di paleomorfologie sepolte, di depositi di palude e/o disomogeneità litostratigrafiche tali da creare rischi sismici, geotecnici e/o idrogeologici mediante interazione con le strutture di fondazione e le strutture in elevazione, e di conseguenza dovranno essere scelte soluzioni tecniche fondazionali in grado di annullare tali rischi; in tal caso potranno esserci variazioni litostratigrafiche latero-verticali anche complesse, e si potranno porre problemi progettuali anche gravi per contatto di litologie con caratteristiche molto diverse tra loro, tali, appunto, da creare rischi geotecnici, sismici e/o idrogeologici; le scarpate morfologiche esistenti, di origine naturale od antropica, dovranno essere separate dalle fondazioni da fasce di rispetto sufficienti ad escludere totalmente interazioni sismiche tra le scarpate e le fondazioni stesse; la presenza di depositi a caratteristiche molto diverse e pertanto a rischio sia sotto il profilo geotecnico che sotto quello sismico ed idrogeologico dovrà quindi essere presa in attentissima considerazione;

2: per la realizzazione di eventuali piani interrati o seminterrati andranno effettuate tecniche di abbattimento della falda solamente per il tempo strettamente necessario ed andranno previste opportune impermeabilizzazioni;

3: nelle Normative Tecniche di Attuazione degli Strumenti di Attuazione andrà inserito l'obbligo di presentare, per ogni intervento in progetto, specifica relazione geologica e geotecnica (comprensiva delle problematiche sismiche) in sede di progettazione esecutiva;

4: va completata una indagine geognostica preliminare delle aree e di un loro adeguato intorno, in sede di Strumenti di Attuazione e di progettazione esecutiva, e preliminarmente alla progettazione esecutiva degli edifici in progetto e delle opere di urbanizzazione; la profondità delle prove (es. prove penetrometriche) dal piano di campagna deve essere la massima possibile secondo legge ed in base alle strutture di fondazione ed in elevazione che si prevedono preliminarmente (anche ai fini della caratterizzazione sismica) oppure a profondità maggiori qualora richiesto dalle situazioni stratigrafiche o dalle esigenze progettuali; in particolare si richiede l'esecuzione di altre prove in situ spinte almeno a -20 m di profondità dal piano di campagna; l'indagine deve coprire tutta l'area interessata da urbanizzazione ed edificazione in modo sufficientemente fitto ed omogeneo; il completamento dell'indagine deve permettere anche una valutazione della lito-stratigrafia e dei parametri geotecnici e geomeccanici dei vari strati (o lenti) nella loro variazione orizzontale-verticale, cioè tridimensionale, in tutta l'area (a tale scopo sono richieste le rappresentazioni planimetriche e di sezioni verticali litostratigrafiche, lungo varie direzioni spaziali ossia azimut); delle nuove prove geognostiche da eseguire si richiedono tutti i diagrammi e le tabelle dei parametri geotecnici e delle interpretazioni litostratigrafiche; sulla base dei parametri litostratigrafici, geotecnici e geomeccanici vanno fatti calcoli dei carichi ammissibili e si faranno ipotesi fondazionali adeguate; si terrà conto di tutti i carichi possibili e con le condizioni più sfavorevoli (presenza di carichi dinamici, accidentali, da sisma, da neve, da vento, ecc.); tali problematiche vanno valutate attentissimamente, tenendo conto anche degli effetti della falda freatica e delle sue oscillazioni, nonché delle azioni sismiche inerenti carichi e cedimenti; andranno inoltre fatte varie ipotesi fondazionali; in ogni caso si dovranno limitare al minimo i carichi ed i cedimenti assoluti e differenziali;

andranno indicati i provvedimenti tecnici adeguati a far fronte a tutte le problematiche che verranno eventualmente in evidenza; si richiedono i calcoli dei cedimenti assoluti e differenziali nelle varie ipotesi fondazionali prese in considerazione: si dovrà porre grande attenzione nella risoluzione tecnica dei problemi fondazionali, che dovrà indicare i provvedimenti tecnici adeguati a farvi fronte; si dovranno valutare attentissimamente le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione anche in vista della presenza di terreni con caratteristiche geomeccaniche scadenti; si dovrà altresì tener conto dei cicli di rigonfiamento-essiccamento dei terreni coesivi eventualmente situati in vicinanza del piano di campagna in occasione delle oscillazioni stagionali della falda e delle piogge; va da sé che tutta la progettazione dovrà ottemperare alle Norme Tecniche per le Costruzioni attualmente vigenti, anche per quanto riguarda le problematiche sismiche;

5: gli sterri e i riporti vanno ridotti al minimo compatibile con le problematiche dell'area;

6: il valore di  $V_{s30}$  e le categorie dei terreni di fondazione vanno riferiti non al piano di campagna attuale ma alla quota del presumibile piano fondale, una volta individuato questo mediante tutte le integrazioni alla indagine geognostica; si dovranno individuare e tenere in adeguato conto le frequenze proprie del/dei terreno/terreni di fondazione in modo tale da evitare fenomeni di risonanza con gli edifici in caso di sisma; i dati ricavati sono da confrontare ed integrare con tutti i dati geologici e geotecnici; da tali indagini andranno tratte attentissimamente tutte le indicazioni tecniche del caso, unitamente alle informazioni di altra origine ricordate in quanto precede ed in quanto segue; anche tutti i parametri testé ricordati andranno riferiti alla quota presumibile di fondazione, e dovranno tener conto però anche delle caratteristiche sismiche di tutti i terreni sovrastanti tale quota;

7: in specifico andranno eseguite indagini e valutazioni approfondite e di dettaglio sulle problematiche sismiche relative alle opere in progetto e alle opere fondazionali ed in elevato già esistenti in un adeguato intorno degli edifici previsti;

8: le indagini geologiche e geognostiche di dettaglio di cui sopra dovranno servire anche ad individuare le caratteristiche degli strati o livelli granulari saturi presenti, per i quali dovrà essere valutato il potenziale di liquefazione sismica con l'applicazione di una accelerazione  $a_{max}$  adeguata e con la scelta di Magnitudo ( $M$ ) adeguate a quanto noto dalla storia sismica dell'area in esame e di suoli di fondazione adeguati; andranno valutati tutti gli strati granulari saturi (anche delle prove geognostiche da eseguire), indipendentemente da potenza e da profondità dal piano di campagna, perchè ciò richiede il principio di precauzione; la situazione va valutata con il massimo della cautela, e andranno eseguite opportune considerazioni sul rischio di liquefazione; le relative prove geognostiche dovranno essere CPTU e/o CPTe che, da indagini recenti, sono risultate più cautelative delle CPT;

9: andranno calcolati gli eventuali cedimenti post-sisma;

10: per i calcoli relativi alle problematiche sismiche si suggerisce di utilizzare valori della Magnitudo non inferiori a quelle massime previste per la Struttura Sismogenetica di cui fanno parte le aree interessate dalla Variante;

11: andranno seguite tutte le indicazioni fornite dalla Relazione;

12: si richiedono le adeguate analisi dei materiali per la realizzazione di strade, piazzali e parcheggi: le Norme CNR-UNI e le Raccomandazioni dell'AGI (Associazione Geotecnica Italiana) danno metodi validi per valutare l'idoneità tecnica di varie terre come sottofondi di tali strutture e per la progettazione delle stesse a regola d'arte, nelle loro varie parti;

13: si richiede la verifica delle necessità di regimazione idraulica delle aree e di un loro adeguato intorno alla luce di una verifica del rischio idraulico, e di conseguenza andranno realizzate adeguate opere di regimazione delle acque superficiali eseguite a regola d'arte anche sull'area di intervento: ciò in quanto l'area interessata è risultata sottoposta ad allagamenti frequenti.

Il presente parere non esime inoltre dai seguenti obblighi:

- *rispetto della normativa prevista dal Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni;*
- *verificare la funzionalità della rete pubblica di scolo;*
- *verificare la conformità dei contenuti delle "Norme Tecniche di Attuazione" allegate agli Strumenti di Attuazione con quanto previsto dalla normativa sismica;*
- *rispettare ogni altra normativa vigente in materia.*

**CONSIDERATO:**

CHE ai sensi del combinato disposto degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i la Giunta provinciale può sollevare riserve in merito alla conformità del RUE al PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore;

CHE le funzioni di organo esecutivo della Giunta Provinciale sono ora assunte in capo al Presidente della Provincia come stabilito dalla Legge 56/2014 (c.d. Del Rio) e s.m.i.;

Tutto ciò **PREMESSO, CONSTATATO E CONSIDERATO** si propone

1. DI FORMULARE, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., in ordine alla Variante n. 3 al RUE del Comune di Faenza adottato dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Atto n. 38 del 26/07/2018, e limitatamente alle sole previsioni contenute nello stesso, le seguenti Riserve così come riportate al punto a. del "Constatato" della presente Relazione:
  - 1.1 La variante alla scheda U.59, pur suddividendo la scheda in due "sub aree", unifica e rende omogenee due porzioni di ambiti che il PSC rinviava a strumenti diversi: POC e RUE. L'art. 28 della L.R. 20/2000 affida infatti al PSC il compito di individuare gli ambiti del territorio comunale così come definiti dall'allegato alla stessa Legge. Pertanto in sede di approvazione occorrerà garantire la conformità della modifica alla scheda U.59 con il PSC del Comune di Faenza.
  - 1.2 La scheda U.23 dovrà disciplinare i due sub ambiti A1 e A2, così come individuati dalla stessa scheda, tenendo conto degli obiettivi del PSC riferiti ai due ambiti da cui discendono: *ambito urbano consolidato art. 4.3 e ambito produttivo comunale da riqualificare art. 4.5*. Pertanto in sede di approvazione dovrà essere esplicitata la coerenza della scheda con il PSC del Comune di Faenza;
  - 1.3 In riferimento alla variante relativa alla Scheda Progetto R.54 "Area Gorgona-Marzeno", si chiede di integrare gli elaborati di RUE fornendo un adeguato riscontro al rispetto dei vincoli e delle condizioni riportati dall'art.3.17 del PTCP, anche in ragione dell'incremento della capacità edificatoria che si propone di introdurre;
  - 1.4 Per la scheda R.57 "Area di via del Lupo", occorre fornire adeguato riscontro della conformità della nuova previsione introdotta nel RUE con la disciplina del PSC riferita al territorio rurale, con particolare riferimento all' Agglomerato residenziale in ambito extraurbano (Art. 6.2) e Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7);
  - 1.5 Nuova Scheda Progetto R.58 "Area di via Bracchina", l'ambito è interessato da una zona art. 3.10 del PTCP, "Sistema forestale e boschivo", pertanto occorre modificare la scheda corrispondendo alle disposizioni di cui all'art. 10 del PTPR così come modificato dalla DGR 1109/2017;
  - 1.6 Per la nuova Scheda Progetto R.59 "Area di via Castellina" il documento di Valsat non fornisce riscontro in merito alla conformità della variante introdotta dalla scheda con il PSC del comune di Faenza, che classifica l'area come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura" art. 6.8, con

particolare riferimento all'art. A19 della L.R.20/2000 richiamato dallo strumento comunale.

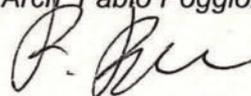
1.7 per la nuova Scheda Progetto R.60 "Area di via Vicchio", in sede di approvazione, occorre:

- integrare gli elaborati di RUE al fine di garantire il rispetto dei vincoli e delle condizioni riportati dall'art. 3.17 del PTCP;
- fornire adeguato riscontro della conformità della nuova previsione introdotta nel RUE con la disciplina del PSC riferita al territorio rurale, con particolare riferimento all'Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7);
- verificare le previsioni contenute nella scheda con i vincoli imposti dalle disposizioni riportate nella L. 166/2002 e alla L.R. 19/2004.

1.8 si chiede di modificare e/o integrare le due schede (U.73 "Area di via Maestri del Lavoro - via Cora" e scheda n.15 del PRG) anche coordinandole tra loro e con gli insediamenti limitrofi, al fine di garantire il rispetto delle disposizioni in materia di commercio al dettaglio, art.8.6 del PTCP.

2. DI ESPRIMERE, sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e del D.Lgs 152/06, parere positivo in merito alla sostenibilità ambientale VAS/Valsat della Variante n. 3 al RUE del Comune di Faenza alle condizioni di cui al referto istruttorio trasmesso da ARPAE - SAC Ravenna con nota ns PG 2019/9555 del 11.04.2019 e riportate al punto b. del "Constatato" della presente Relazione.
3. DI ESPRIMERE parere favorevole, relativamente alla verifica della compatibilità della variante n. 3 al RUE del Comune di Faenza con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008, alle condizioni espresse dal Servizio Programmazione Territoriale della Provincia riportate nel punto c. del "Constatato" della presente Relazione.
4. DI DEMANDARE al Servizio Programmazione Territoriale, gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione sul sito web della Provincia dell'Atto, come indicato al comma 8 dell'art. 5 della L.R. 20/2000.
5. DI DEMANDARE al Servizio Programmazione Territoriale la trasmissione dell'Atto all'Unione della Romagna Faentina;
6. DI DICHIARARE L'ATTO immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 in vista della scadenza dei termini previsti ai sensi di legge per l'espressione in oggetto.

IL FUNZIONARIO DEL SERVIZIO  
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
(Arch. Fabio Poggioli)



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



# Provincia di Ravenna

Proponente: /Programmazione Territoriale

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

*su PROPOSTA DI DELIBERAZIONE*

---

PROPOSTA n. 536/2019

**OGGETTO:** VARIANTE N. 3 "VARIANTE DI ASSESTAMENTO" AL RUE DEL COMUNE DI FAENZA.  
FORMULAZIONE RISERVE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.;  
ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.;  
ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 L.R.19/2008.

---

### SETTORE INTERESSATO

Il sottoscritto Responsabile del *settore* interessato ESPRIME ai sensi e per gli effetti dell'art 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Ravenna, 12/04/2019

IL DIRIGENTE del SETTORE  
*NOBILE PAOLO*

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 20, D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii.)

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



**Provincia di Ravenna**

Piazza dei Caduti per la Libertà, 2

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**Registro per gli Atti del Presidente della Provincia**

**N. 60 DEL 16/04/2019**

**OGGETTO:** VARIANTE N. 3 "VARIANTE DI ASSESTAMENTO" AL RUE DEL COMUNE DI FAENZA. FORMULAZIONE RISERVE AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.; ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.; ESPRESSIONE DI PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 L.R.19/2008.

Il presente atto è stato dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.

Ravenna, 16/04/2019

IL DIPENDENTE INCARICATO

MORELLI ROSSANA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs n 82/2005 e ss.mm.ii.)

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

### 3. Pareri espressi da altri Enti ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i.

- Prot. n. 60.372 del 17.09.2018: Agenzia Regionale Prevenzione, Ambiente ed Energia (ARPAE);
- Prot. n. 65.314 del 05.10.2018: Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna (AUSL) – Dipartimento di Sanità Pubblica;
- Prot. n. 65.325 del 05.10.2018: Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Ravenna;
- Prot. n. 70.376 del 25.10.2018: Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale;
- Prot. n. 75.450 del 16.11.2018: Consorzio di Bonifica della Romagna;
- Prot. n. 80.265 del 06.12.2018: Regione Emilia-Romagna - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano;
- Prot. n. 80.390 del 06.12.2018: Hera S.p.A;
- Prot. n. 9.288 del 11.02.2019: Regione Emilia-Romagna - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Romagna;





PROTOCOLLO GENERALE  
N° 60372 del 17/09/2018 09:31

Movimento: Arrivo

Tipo Documento:

Tramite: PEC - Posta elettronica

Classificazione: 06-01

Fascicolo: 2018/28.4

Doc. Esterno n° 12005 del 14/09/2018 00:00

Oggetto: **FAENZA - ADOZIONE VARIANTE AL RUE N°3 VARIANTE DI ASSESTAMENTO E ALTRI ATTI. AREE PUBBLICHE ED ALTRE MODIFICHE MINORI AD ALTRI ATTI - ESAME E OSSERVAZIONI ATTI TECNICI E AMMINISTRATIVI PRESENTATI**

**Mittenti**

Denominazione

Comune di Residenza

AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE  
DELL'AMBIENTE DELL'EMILIA ROMAGNA

BOLOGNA

**Smistamenti**

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
25 - SERVIZIO URBANISTICA	17/09/2018	17/09/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	COMPETENZA



Unione della Romagna Faentina  
Settore territorio – Servizio Urbanistica  
c/a Arch. Daniele Babalini  
Via Zanelli, 4  
48018 Faenza (RA)

**Faenza, /2018**

SINADOC 26101/2018

Rif. ns prot. PGRA/2018 /10279 del 08/08/2018

**Oggetto: Faenza – Adozione Variante al R.U.E. n°3 “Variante di Assestamento “ e altri Atti. aree pubbliche ed altre modifiche minori ad altri atti”.**  
**Esame e osservazioni atti tecnici e amministrativi presentati.**

In riferimento alla documentazione tecnica presentata e con particolare riferimento agli elaborati di RUE vigente interessati da modifica:

- Tav. P.1 Schede progetto
- Tav. P.2 Norme di attuazione.
- Tav.P.5 Attività Edilizia

vengono espresse le seguenti osservazioni/considerazioni, quali contributo valutativo e proposte da parte di questa Sezione Arpae di Ravenna:

#### **TAV. P.1 SCHEDE PROGETTO**

Modifiche cartografiche a previsioni vigenti

Scheda Progetto U.14 "Area nuovo quartiere di via Fornarina"

Scheda Progetto U.59 "Area di via Granarolo 2"

Scheda Progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene"

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

Scheda Progetto R.54 "Area Gorgona - Marzeno"

Modifiche cartografiche di nuova previsione

Nuova Scheda Progetto R.57 "Area di via del Lupo"

Nuova Scheda Progetto R.58 "Area di via Bracchina"

Nuova Scheda Progetto R.59 "Area di via Castellina"

Nuova Scheda Progetto R.60 "Area di via Vicchio"

Nuova Scheda Progetto R.61 "Area di via Fabbra - via Bulzacca"

Nuova Scheda Progetto U.73 "Area di via Maestri del Lavoro - via Cora"

Scheda Progetto U.14 ( Area nuovo quartiere di via Fornarina) U.59 ( Area di via Granarolo 2) R.54 Area Gorgona – Marzeno) R.57 (Area di via del Lupo):

Le trasformazioni previste dalle schede di RUE dovranno essere vincolate alla presentazione di studio preliminare di valutazione di clima/impatto acustico con indicate le eventuali soluzioni di mitigazione da adottare come distanze da sorgenti sonore, disposizioni plani-volumetriche...

*Documento firmato digitalmente*

**Agenzia regionale prevenzione, ambiente ed energia dell'Emilia-Romagna**

**Sede legale** Via Po, 5 | 40139 Bologna | tel 051 6223811 | dir@sc.arpa.emr.it | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec [dirgen@cert.arpa.emr.it](mailto:dirgen@cert.arpa.emr.it)

**Sezione di Ravenna**

Via G. Alberoni, 17/19 | 48121 Ravenna | tel 0544 210611 | sezra@arpa.emr.it | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec [aooora@cert.arpa.emr.it](mailto:aooora@cert.arpa.emr.it)

**Servizio Territoriale - Distretto di Faenza-Bassa Romagna**

Viale Stradone, 32 | 48018 Faenza | tel 0546 682763 | fax 0546 665937 | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec [aooora@cert.arpa.emr.it](mailto:aooora@cert.arpa.emr.it)

C.so Garibaldi, 16 | 48022 Lugo | tel 0545 900000 | fax 0545 900059 | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec [aooora@cert.arpa.emr.it](mailto:aooora@cert.arpa.emr.it)

Scheda Progetto 23 (Area di via Piero della Francesca - via Mantegna):

In funzione delle modifiche apportate al perimetro della scheda, dovrà essere prevista la rivalutazione di attribuzione della classe acustica (omogeneizzazione UTO) secondo il calcolo parametrico della DGR2053/2001.

La scheda prevede inoltre le destinazioni d'uso di cui all'art.3.1 (Usi del territorio-Destinazioni d'uso), previste per gli "Ambiti misti di Riqualificazione" e quindi la funzione residenziale a servizio delle attività e la funzione residenziale svincolata dall'attività fino ad un limite del 20% della Sul esistente o di progetto .

Per la funzione residenziale questa Agenzia ribadisce quanto già espresso con PGRA/2014/8400 del 21/10/2014 in sede di valutazione del RUE:

- *Premesso che la contiguità tra funzioni residenziali e produttive è di difficile gestione, in quanto l'imposizione di vincoli e/o prescrizioni sulle tipologie di attività produttive collocabili in prossimità delle residenze non è sempre riconducibile a priori ad una casistica esaustiva, per evitare contrasti ed incompatibilità tra attività produttive e residenziale, l'insediamento di quote residenziali in prossimità di attività produttive dovrà avvenire previo individuazione e risoluzione delle eventuali conflittualità indicando le soluzioni idonee volte ad impedire o contenere i possibili impatti dovuti ad emissioni sia sonore che atmosferiche delle vicine attività*
- *La realizzazione di alloggi a servizio dell'attività dovrà evitare contrasti e incompatibilità dovute alle eventuali emissioni (sia sonore che atmosferiche) dei reparti produttivi compresi quelli a cui tali alloggi risultino asserviti. Nel caso in cui tali unità abitative vengano cedute a terzi separatamente dall'unità produttiva principale insediata dovrà essere prevista la conformità ai limiti acustici*

Scheda Progetto R.57 (Area di via del Lupo) R.58 (Area di via Bracchina)

Per le due schede in oggetto questa Agenzia ribadisce quanto già espresso con PGRA/2014/8400 del 21/10/2014 in sede di valutazione del RUE

- *In funzione della caratterizzazione territoriale degli agglomerati nuovi ed esistenti deve essere previsto l'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 ed 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.*

Scheda Progetto R. 59 (Area di via Castellina)

La prevista demolizione dei fabbricati insistenti su via fossolo 1-fondo 3 (comprendenti ex porcilaie) dovrà prevedere eventuali operazioni di bonifica.

**TAV.P.2 NORME DI ATTUAZIONE**

**TITOLO III Disciplina del centro urbano**

**ART.8 Ambito produttivo specializzato e ART.9 Ambito produttivo misto**

Per entrambi gli Ambiti nel punto 3 viene eliminata la condizione:

*Documento firmato digitalmente*

**Agenzia regionale prevenzione, ambiente ed energia dell'Emilia-Romagna**

**Sede legale** Via Po, 5 | 40139 Bologna | tel 051 6223811 | dir@sc.arpa.emr.it | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec [dirgen@cert.arpa.emr.it](mailto:dirgen@cert.arpa.emr.it)

**Sezione di Ravenna**

Via G. Alberoni, 17/19 | 48121 Ravenna | tel 0544 210611 | sezra@arpa.emr.it | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec [aooora@cert.arpa.emr.it](mailto:aooora@cert.arpa.emr.it)

**Servizio Territoriale - Distretto di Faenza-Bassa Romagna**

Viale Stradone, 32 | 48018 Faenza | tel 0546 682763 | fax 0546 665937 | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec [aooora@cert.arpa.emr.it](mailto:aooora@cert.arpa.emr.it)

C.so Garibaldi, 16 | 48022 Lugo | tel 0545 900000 | fax 0545 900059 | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec [aooora@cert.arpa.emr.it](mailto:aooora@cert.arpa.emr.it)

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

L'eliminazione viene classificata dalla lettera P senza la necessità di puntuali precisazioni.

A nostro avviso anche per questi ambiti l'applicazione delle prestazioni di cui all'art.26 e il rispetto delle condizioni di cui al Titolo VI deve essere indicata così come viene indicata per l'Ambito misto di riqualificazione (vedi punto 3 dell'art.10).

## **TITOLO VI Condizioni per le attività di trasformazione**

### **ART.24 p.to 6 Aree soggette a verifica del sistema di depurazione.**

Va specificato che oltre agli interventi sulle attività dismesse di cui all'art.10 in tutti i casi in cui viene prevista una trasformazione, rigenerazione/ riqualificazione che comporti un aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria dovrà essere prevista una verifica dell'adeguatezza del sistema di raccolta e depurazione delle acque reflue prodotte e quindi prevedere adempimenti in materia finalizzati alla funzionalità di tale sistema.

## **TAV.P.5 ATTIVITA' EDILIZIA E PROCEDIMENTI**

### **TITOLO VI Sicurezza del territorio**

### **ART.48 p.to 6 Aree soggette a verifica del sistema di depurazione**

Deve ricontemplare quanto detto per l'art.24 punto 6 della tavola P.2.

Infine all'interno dell'apparato normativo di RUE dovrà essere data evidenza:

- della rispondenza del RUE a quanto indicato all'art.4 della L.R. 19/2003 "Norme in materia di inquinamento luminoso e di risparmio energetico", e successivamente specificato dalla Direttiva regionale n. 1732/2015 che prevede, tra l'altro, la redazione del "Piano della Luce" (v. Allegato B Direttiva regionale n. 1732/2015);
- della coerenza con il PAIR2020 (Piano Aria Integrato Regionale) e le relative NTA.

Per quanto attiene al contenuto del RUE presentato si conferma quanto già espresso con PGRA/2014/8400 del 21/10/2014 in sede di adozione.

**Cordiali Saluti**

**RESP.AREA MONIT. VALUT. CORPI IDRICI  
REFERENTE EMAS**

Dott.ssa Maria Cristina Laghi

**IL RESPONSABILE DEL DISTRETTO**

Ing. Giampiero Buganè

*Documento firmato digitalmente*

**Agenzia regionale prevenzione, ambiente ed energia dell'Emilia-Romagna**

**Sede legale** Via Po, 5 | 40139 Bologna | tel 051 6223811 | dir@sc.arpa.emr.it | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec [dirgen@cert.arpa.emr.it](mailto:dirgen@cert.arpa.emr.it)

**Sezione di Ravenna**

Via G. Alberoni, 17/19 | 48121 Ravenna | tel 0544 210611 | sezra@arpa.emr.it | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec [aooora@cert.arpa.emr.it](mailto:aooora@cert.arpa.emr.it)

**Servizio Territoriale - Distretto di Faenza-Bassa Romagna**

Viale Stradone, 32 | 48018 Faenza | tel 0546 682763 | fax 0546 665937 | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec [aooora@cert.arpa.emr.it](mailto:aooora@cert.arpa.emr.it)

C.so Garibaldi, 16 | 48022 Lugo | tel 0545 900000 | fax 0545 900059 | [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it) | pec [aooora@cert.arpa.emr.it](mailto:aooora@cert.arpa.emr.it)

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**





PROTOCOLLO GENERALE  
N° 65314 del 05/10/2018 08:44

Movimento: Arrivo

Tipo Documento:

Tramite: PEC - Posta elettronica

Classificazione: 06-01

Fascicolo: 2018/28.4

Doc. Esterno n° 251084 del 04/10/2018 00:00

Oggetto: **ADOZIONE VARIANTE AL RUE N.3 - VARIANTE DI ASSESTAMENTO E ALTRI ATTI -  
RICHIESTA PARERE - COMUNE DI FAENZA**

**Mittenti**

Denominazione

Comune di Residenza

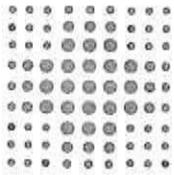
AZIENDA USL DELLA ROMAGNA

RAVENNA

**Smistamenti**

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
13 - SETTORE TERRITORIO	05/10/2018	05/10/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	COMPETENZA
25 - SERVIZIO URBANISTICA	05/10/2018	05/10/2018	13 - SETTORE TERRITORIO	COMPETENZA





**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE  
EMILIA-ROMAGNA**

Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna

**Dipartimento di Sanità Pubblica**

Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica – Ravenna

Direttore: Dott.ssa Raffaella Angelini

Prot. 0251084 / P

Ravenna, 04/10/2018

**Oggetto:** Faenza – adozione al RUE n. 3 "Variante di assestamento".

**Unione della Romagna Faentina**  
Settore territorio – Servizio Urbanistica  
c/a Arch. Daniele Babalini  
Via Zanelli, 4  
48018 Faenza (RA)  
**pec@cert.romagnafaentina.it**

Con riferimento alla variante numero tre al RUE di Codesto Comune, vista la documentazione allegata alla istanza di parere, per quanto di competenza, non si rilevano osservazioni alla sua adozione.

Distintamente



Il Responsabile del procedimento  
Dr. Fabrizio Magnarelli





## PROTOCOLLO GENERALE

**N° 65325 del 05/10/2018 09:20**

Movimento: Arrivo

Tipo Documento:

Tramite: PEC - Posta elettronica

Classificazione: 06-01

Fascicolo: 2018/28.4

Doc. Esterno n° 13098 del 04/10/2018 00:00

Oggetto: **PR - SOPRINTENDENZA - ADOZIONE VARIANTE RUE N. 3 - FAENZA -VARIANTE DI ASSESTAMENTO E ALTRI ATTI - PARERE -**

### Mittenti

Denominazione	Comune di Residenza
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA, FORLI'-CESENA, RIMINI	BOLOGNA

### Smistamenti

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
205 - ASS PIRODDI	05/10/2018	05/10/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	CONOSCENZA
100 - SINDACO FAENZA	05/10/2018	05/10/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	CONOSCENZA
13 - SETTORE TERRITORIO	05/10/2018	05/10/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	COMPETENZA
25 - SERVIZIO URBANISTICA	05/10/2018	05/10/2018	13 - SETTORE TERRITORIO	COMPETENZA
80 - COORDINATORE	05/10/2018	06/10/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	CONOSCENZA

### Allegati

Q.tà	Tipo Allegato	Descrizione
		TestodelMessaggio.html





04 OTT 2018

*Ministero*  
*per i beni e le attività culturali*  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER  
LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

Lettera inviata, solo via  
e-mail  
SOSTITUISCE L'ORIGINALE  
ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.

Unione Romagna Faentina  
Settore Territorio – Servizio Urbanistica  
Via Zanelli, 4  
48018 FAENZA (RA)  
[pec@cert.romagnafaentina.it](mailto:pec@cert.romagnafaentina.it)

Prot. N **13098**  
Class. 34.19.01

Fasc. 103

Allegati al

Risposta al Foglio del  
N.s. prot. entr. 10582 del 08.08.2018

OGGETTO: FAENZA (RA) – Adozione Variante RUE n.3 “Variante di assestamento” e altri  
Atti.  
Parere

Commissione di Garanzia  
[mbac-sr-ero@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-ero@mailcert.beniculturali.it)

La Variante al RUE, adottata dal Comune di Faenza e sottoposta al parere di questa Soprintendenza, si caratterizza per il recepimento di disposizioni sovraordinate, per l'armonizzazione del RUE di Faenza con il RUE intercomunale, per l'accoglimento di pareri e osservazioni provenienti da altri enti o da associazioni, mentre limitati sono gli interventi sugli elaborati del piano che riguardano la modifica o l'inserimento di nuove previsioni o la modifica di quelle dell'attuale RUE. L'impianto, la strategia e la filosofia perseguita dal RUE vigente ci sembra che rimangano inalterate.

I documenti sui quali questa Soprintendenza può esprimere un parere, nei limiti della propria competenza, sono:

- le schede progetto interessate dalla tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, sulle quali possono essere avanzate alcune riflessioni in termini generali rimandando alle fasi successive ogni valutazione specifica sulle soluzioni progettuali presentate a questo Istituto per l'espressione del parere nel procedimento di autorizzazione;
- le norme di piano sulle quali questa Soprintendenza, nello spirito di leale collaborazione tra le amministrazioni, non può che esprimersi sollecitando in termini generali, sulla base della propria esperienza istruttoria, un approccio attento alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio.

La **scheda progetto U.20** interessa un'area soggetta a vincolo decretato con DM del 27.08.1988 relativo alla Villa Abbondanzi e al suo parco, considerato “naturale complemento di questa villa

ottocentesca". Il complesso è esteso e comprende parte del comparto C e parte del comparto B della scheda progetto.

Con atto prot n. 6227 del 23.05.2017, questa Soprintendenza ha autorizzato la nuova edificazione di un padiglione realizzato all'interno del parco in acciaio e vetro, che risulta ben inserito nel contesto paesaggistico e che interpreta in chiave moderna le strutture a corredo dei parchi '800schi, consentendo così la dotazione di nuove attrezzature di servizio e la riorganizzazione dell'accesso alle attività ricettive esistenti all'esterno dell'area vincolata.

Le modifiche introdotte dalla variante sono finalizzate alla ristrutturazione edilizia dei fabbricati oggetto di concessione in sanatoria nell'area C con la possibilità di una loro riconfigurazione, accorpamento e ampliamento e trasferimento della quota di edificabilità. Si interviene inoltre nell'area B prevedendo un'ulteriore quantità di 250 mq di Sul per la costruzione di nuovi servizi accessori all'attività principale di ristorazione e ricettività con il limite di 50 mq per quanto riguarda la porzione di capacità edificatoria da localizzare all'interno dell'area vincolata.

Se non vi è dubbio che in particolare quest'ultima porzione, dentro al parco tutelato, debba essere progettata con la stessa attenzione al contesto di quella recentemente autorizzata, e che debba essere limitata il più possibile nella sua estensione, si auspica che anche gli altri interventi, seppur all'esterno dell'area vincolata, possano essere inseriti con una consapevolezza delle condizioni esistenti e del valore dell'intero complesso.

Per quanto riguarda le altre schede progetto, alcune riguardano interventi in territorio rurale in complessi edificati ricadenti in aree di tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. art. 142, comma 1 lettera c). In questi casi si raccomanda in generale di localizzare le eventuali nuove capacità edificatorie in adiacenza ai complessi esistenti e si sottolinea che saranno da scoraggiare gli interventi che assumono una caratterizzazione di insediamenti urbani sia nei materiali scelti per le architetture, sia nella vegetazione.

Si rimanda ogni ulteriore valutazione al momento dell'espressione di parere sui progetti, in fase di procedimento di autorizzazione paesaggistica.

Per quanto sopra esposto si esprime *parere favorevole* alle modifiche introdotte nelle schede progetto.

## 2

Le modifiche alla normativa sono frutto in gran parte del recepimento di norme subordinate, di osservazioni e pareri e di allineamento con le norme del Rue intercomunale.

2.1. In particolare per quanto riguarda il **centro storico**, questa Soprintendenza ritiene che l'articolato normativo dell'art.5 ed in particolare il comma 2, che prevede un'apertura ad alcune destinazioni d'uso direzionali per i piani terra prospicienti direttamente sullo spazio pubblico con vetrina, non possa essere valutato in termini generali, almeno per ciò che attiene la tutela del patrimonio architettonico, ma che si debbano valutare di volta in volta le caratteristiche dell'edificio e le soluzioni progettuali proposte, anche se si condivide che tale apertura sia di

.....

fatto da negare per gli spazi pubblici di maggior pregio quali Piazza del Popolo e Piazza della Libertà.

Dello stesso articolo si condivide anche quanto modificato al comma 5, modifica secondo la quale non si ammettono interventi di demolizione con ricostruzione nel caso di manufatti ritenuti incongrui.

2.2 Si esprime, inoltre, apprezzamento per le modifiche alle norma che riguarda la **tutela delle mura storiche** di cui all'art. 23 comma 3 che si limita a richiedere ai privati l'eliminazione degli elementi incongrui che limitano la visibilità delle mura oltre ai necessari interventi manutentivi, in quanto si ritiene che il progetto di restauro delle mura debba essere oggetto di un progetto unitario che segua criteri e scelte comuni a tutta l'opera difensiva.

2.3 Per gli edifici di **valore esterni al centro storico**, come già sottolineato nel parere per l'adozione del RUE vigente (prot.15789 del 17.10.2014), risulta piuttosto incomprensibile la demolizione con totale ricostruzione di qualcosa di cui ne è stato accertato comunque un valore, seppur tale intervento sia ammesso solo nel caso di esigenze di adeguamento sismico non altrimenti risolvibile e se sia escluso il caso di "elementi o apparati decorativi dei quali non sia possibile riprodurre il valore originario" (art.6).

Per quanto esposto al punto 2 e nell'ambito delle proprie competenze, si esprime complessivamente **parere favorevole** alle modifiche introdotte nelle norme del RUE.

### 3

Per quanto attiene nello specifico la **normativa di tutela archeologica**, contenuta all'art. 5 comma 12 (Centro storico-Archeologia) e 23 comma 5 (Storia e Archeologia – Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica), questa Soprintendenza esprime **parere favorevole** all'adozione della variante in oggetto, rilevando l'accoglimento delle proposte di modifica avanzate da questo Ufficio. Si evidenzia che nell'elaborato "Allegato A.1\_Tav.P2 NdA\_Comparato", al citato art.5.12 è citata la "Soprintendenza Archeologica dell'Emilia-Romagna". Dal momento che tale Istituto non è più esistente e che le competenze di tutela archeologica sono transitate alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, con sede a Ravenna, si richiede che tale indicazione venga modificata, prevedendo l'inserimento della sola dicitura "Soprintendenza", così come avvenuto per le modifiche intervenute all'art. 23.5.

### 4

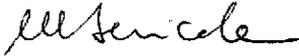
Si prende atto, infine, dell'aggiornamento della scheda e delle tavole dei vincoli di tutela di interesse culturale e dei vincoli di tutela di interesse archeologico e si ribadisce quanto espresso nel parere per il Rue di Faenza con prot.49760 del 17.10.2014 nel quale si precisa l'impossibilità che queste rappresentazioni abbiano un carattere esaustivo e completo.

.....

Si invia copia della presente alla Commissione regionale per il patrimonio culturale c/o Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo dell'Emilia-Romagna, ai sensi dell'art. 39 del D.P.C.M. 171/2014.

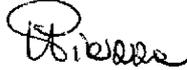
Eventuali richieste di riesame da parte delle amministrazioni coinvolte, come individuato dal comma 3, lett.a), art.39 del suddetto D.P.C.M. dovranno essere inviate all'indirizzo [mbac-sr-ero@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-ero@mailcert.beniculturali.it) riportando nell'oggetto "Commissione di Garanzia-richiesta di riesame".

Funzionario Archeologo  
Massimo Sericola



Il Responsabile del Procedimento

Arch. Valter Piazza



**Il Soprintendente**

(Arch. Giorgio Cozzolino)



MS

BM



## PROTOCOLLO GENERALE

**N° 65325 del 05/10/2018 09:20**

Movimento: Arrivo

Tipo Documento:

Tramite: PEC - Posta elettronica

Classificazione: 06-01

Fascicolo: 2018/28.4

Doc. Esterno n° 13098 del 04/10/2018 00:00

Oggetto: **PR - SOPRINTENDENZA - ADOZIONE VARIANTE RUE N. 3 - FAENZA -VARIANTE DI ASSESTAMENTO E ALTRI ATTI - PARERE -**

### Mittenti

Denominazione	Comune di Residenza
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA, FORLI'-CESENA, RIMINI	BOLOGNA

### Smistamenti

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
205 - ASS PIRODDI	05/10/2018	05/10/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	CONOSCENZA
100 - SINDACO FAENZA	05/10/2018	05/10/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	CONOSCENZA
13 - SETTORE TERRITORIO	05/10/2018	05/10/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	COMPETENZA
25 - SERVIZIO URBANISTICA	05/10/2018	05/10/2018	13 - SETTORE TERRITORIO	COMPETENZA
80 - COORDINATORE	05/10/2018	06/10/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	CONOSCENZA

### Allegati

Q.tà	Tipo Allegato	Descrizione
		TestodelMessaggio.html



**CONSORZIO DI BONIFICA  
della romagna occidentale**

Piazza Savonarola, 5  
CAP 48022, Lugo (RA)  
tel. 0545 909511 fax 0545 909509  
www.romagnaoccidentale.it  
consorzio@romagnaoccidentale.it  
romagnaoccidentale@pec.it  
codice fiscale 91017690396

Uffici di Faenza, Via Castellani, 26  
CAP 48018, Faenza (RA)  
tel. 0546 21372 fax 0546 27029  
d.montano@romagnaoccidentale.it

Uffici di Imola, Via Boccaccio, 27  
CAP 40026, Imola (BO)  
tel. 0542 23154

Uffici di Firenzuola, Piazza  
Don Stefano Casini, 2  
CAP 50033, Firenzuola (FI)  
tel. 055 819063 fax 055 819063

DDB/mp

Prot. vedi *segnatura soprastante*

Ns. rif. 6353 e 6356/18

Risposta a nota in data 02.08.2018

All'Unione della Romagna Faentina  
Settore Territorio – Servizio urbanistica  
Piazza del Popolo, 31  
48018 Faenza (RA)

Inviato via pec a [pec@cert.romagnafaentina.it](mailto:pec@cert.romagnafaentina.it)

OGGETTO: Adozione della variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio n. 3  
"Variante di assestamento" ed altri atti. Richiesta di parere di  
competenza ai sensi degli art. 5, 33, e 34 della LR 20/2000 e smi.

Con riferimento alla nota indicata a margine e di pari oggetto, si esprime per quanto di competenza e fatti salvi i diritti di terzi, **parere favorevole alla variante Regolamento Urbanistico ed Edilizio n. 3 "Variante di assestamento" ed altri atti.**

Nello stesso tempo, corre l'obbligo allo scrivente evidenziare a codesta Amministrazione la necessità di integrare gli elaborati allegati alla comunicazione di cui sopra, al fine di recepire le indicazioni/osservazioni di seguito elencate:

- 1) **Nella tav. C2 "Scheda dei Vincoli" - Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po (PSBT Senio):** per quanto attiene i criteri di non incremento del rischio idraulico, proposti dal Piano Gestione Rischio Alluvioni, al fine di una più completa rappresentazione delle norme sovraordinate, si evidenzia che i gradi di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni P1, P2 e P3 (dedotti dalle Mappe di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni, allegate alla Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani stralcio di Bacino) sono relativi a quelli derivanti dai soli corsi d'acqua naturali e non a quelli derivanti dal reticolo secondario di pianura (canali di bonifica).

Considerato che l'art. 32 della stessa Variante di Coordinamento rimanda ai disposti dell'art. 4 comma 5 della Direttiva per la Sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di Pianura nel bacino del Reno, approvata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Reno con Delibera 1/2 del 25.02.2009, è parere dello scrivente che l'articolato vada integrato, per la porzione di territorio di competenza di questo Consorzio, con quanto sopra indicato.

Pertanto, a fronte di una richiesta di parere di invarianza idraulica nell'ambito di piani urbanistici, o a fronte di una specifica richiesta così come previsto dalla suddetta direttiva, il Consorzio, una volta caratterizzata idraulicamente l'area di intervento, individua la quota di allagamento prevista per la zona d'interesse riferita al reticolo secondario di pianura, alla quale dovranno essere adeguate quelle dei fabbricati.

Per gli interventi diretti, dove normalmente non sono richiesti pareri idraulici, se non diversamente indicato dal risultato di uno specifico studio svolto dal proponente, si propone "l'impostazione del piano di calpestio del piano terreno al di sopra della quota di campagna di almeno 50 cm". Anche in questi casi il Consorzio, previa specifica richiesta, può esprimere la quota di allagamento prevista per la zona d'interesse alla quale dovranno essere adeguate quelle dei fabbricati.

- 2) **Art. 12.2 dell'allegato A.1 "norme tecniche di attuazione"**: l'eventuale ripristino o ricostruzione di fabbricati nel territorio rurale, a ridosso della rete scolante consorziale è soggetto, oltre alle norme indicate nell'articolo in parola, anche ai limiti imposti dalle norme di cui all'art. 133 e 134 del R.D. 368 del 08.05.1904, al regolamento per le concessioni e le autorizzazioni, approvato dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio con deliberazione n. 11 del 24.06.1996, ed al Piano stralcio per il bacino del torrente Senio, dell'Autorità di Bacino del Reno, confluita nell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po. Tali norme dovranno essere quindi inserite nell'articolo 12.2 medesimo.
- 3) **Art. 45.3 dell'allegato D.1 "attività edilizia e procedimenti"**: si chiede di evidenziare che le prescrizioni e gli obblighi dettati dall'articolato non riguardano le attività di taglio e potatura delle alberature presenti nella rete di bonifica svolte direttamente dal Consorzio.
- 4) **Tavola C.2 Tavola dei Vincoli - sicurezza del territorio**: per una maggiore chiarezza nella lettura, si invita a voler integrare la legenda relativa al territorio di competenza dello scrivente precisando che con linea verde di larghezza maggiore vengono indicati i canali di scolo principali, mentre con linea verde di spessore minore vengono indicati i canali di scolo secondari.
- 5) **tav. C2 "Scheda dei Vincoli" - Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica**: le condotte irrigue in pressione, in gestione allo scrivente Consorzio, realizzate tra la via Emilia ed il CER, rappresentate correttamente nella "tavola dei vincoli: impianti ed infrastrutture", sono state realizzate con finanziamento pubblico a favore del Consorzio di bonifica di secondo grado per il Canale Emiliano Romagnolo, titolato al rilascio delle autorizzazioni in caso di interferenza con le condotte stesse. Si invita pertanto a voler indicare, nelle norme di riferimento delle schede dei vincoli, anche il "Regolamento sulle concessioni ex R.D. 08.05.1904 n. 368 titolo V, redatto dal Consorzio di bonifica di secondo grado per il Canale Emiliano Romagnolo.

A disposizione per ogni eventuale informazione o chiarimento, con distinti saluti.

IL PRESIDENTE  
(P. A. Alberto Ascoli)





PROTOCOLLO GENERALE  
N° 75450 del 16/11/2018 10:30

Movimento: Arrivo

Tipo Documento:

Tramite: PEC - Posta elettronica

Classificazione: 06-01

Fascicolo: 2018/28.4

Doc. Esterno n° 34135 del

Oggetto: **RISCONTRO ALLA RICHIESTA DI PARERE - VARIANTE RUE N. 3 - VARIANTE DI ASSESTAMENTO**

**Mittenti**

Denominazione

Comune di Residenza

CONSORZIO DI BONIFICA DELLA ROMAGNA

CESENA

**Smistamenti**

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
25 - SERVIZIO URBANISTICA	16/11/2018	19/11/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	COMPETENZA





PROT. N. 34135 / Fo / 4305

Forlì, **16 NOV. 2018**

**OGGETTO:** Riscontro a richiesta di Parere di nostra competenza inoltrataci via PEC, rif. Prot. Cons. n° 33244/CES/8630 del 08/11/2018, per la Adozione Variante al RUE n.3 "Variante di Assestamento", ai sensi degli art. 5,33,34 L.R. 20/2000 e s.m.i.

**Rif. Unione Faentina**  
**Class. 06-01 Fasc. 2018/28.4**

Spett.le  
**Unione della Romagna Faentina**  
Piazza del Popolo, 31  
48018 – Faenza (RA)  
**Servizio Urbanistica**  
c.a. Arch. Daniele Babalini

**RICHIESTA PARERE**

Pec  
pec@cert.romagnafaentina.it

**RILASCIO DI PARERE**

*p.c. Tecnico Referente*  
*Arch. Federica Drei*

*Federica.Drei@romagnafaentina.it*

Vista la nota inoltrata via PEC dall' Unione della Romagna Fantina, con Prot. Cons. 33244/CES/8630 del 08/11/2018, con la quale si richiede il parere all'Ente scrivente per la Adozione Variante al RUE n.3 "Variante di Assestamento", ai sensi degli art. 5,33,34 L.R. 20/2000 e s.m.i.,

**SI PRECISA QUANTO SEGUE**

Dall' analisi dei contenuti della variante urbanistica specificati in particolare nell'Allegato A (relazione) – Allegato A1 (norma comparative) – Allegato A3 (tavole) si rileva che gli stessi si trovano in zone non interferenti con canali consorziali gestiti dal Consorzio di Bonifica della Romagna.

Si segnala comunque che la variante proposta all'art. 25.2bis appare sicuramente migliorativa per la corretta gestione del reticolo di bonifica.

Per quanto di competenza si esprime parere di merito favorevole all'intervento rappresentato.

Per tutti i chiarimenti è possibile contattare il Geom. Elena Mariannini 0543/373143; mail: e.mariannini@bonificaromagna.it, oppure l'Ing. Vanni Alberto 0541/441615; mail: a.vanni@bonificaromagna.it),

Con l'occasione si porgono distinti saluti.

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

CS settore T6  
Concessioni e Pareri Tecnici  
(Ing. Alberto Manni)

CESENA Sede legale Via W. Lambroschini, 195 - 47521 Cesena (FC) | tel 0547 337410 | fax 0547 645274  
RAVENNA Sede amministrativa Via A. Mariani, 26 - 48121 Ravenna (RA) | tel 0544 249811 | fax 0544 36967  
FORLÌ Sede operativa Via F. Bonoh, 11 - 47121 Forlì (FC) | tel 0543 373111 | fax 0543 36194  
RIMINI Sede operativa Via G. Oberdan, 21 - 47921 Rimini (RN) | tel 0541 441611 | fax 0541 26716







PROTOCOLLO GENERALE  
N° 80265 del 06/12/2018 12:43

Movimento: Arrivo

Tipo Documento:

Tramite: PEC - Posta elettronica

Classificazione: 06-01

Fascicolo: 2018/28.4

Doc. Esterno n° 59269 del 05/12/2018 00:00

Oggetto: **FAENZA- ADOZIONE VARIANTE AL RUE N. 3 VARIANTE DI ASSESTAMENTO E ALTRI  
ATTI PARERE DI COMPETENZA**

**Mittenti**

Denominazione

Comune di Residenza

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

BOLOGNA

**Smistamenti**

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
25 - SERVIZIO URBANISTICA	10/12/2018	11/12/2018	13 - SETTORE TERRITORIO	COMPETENZA
13 - SETTORE TERRITORIO	06/12/2018	10/12/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	COMPETENZA





SERVIZIO AREA RENO E PO DI VOLANO

SEDE DI BOLOGNA

IL DIRIGENTE

ING. VALERIO BONFIGLIOLI

Spett.le Unione della Romagna Faentir  
Settore Territorio- servizio Urbanistica  
pec@cert.romagnafaentina.it

TIPO ANNO NUMERO  
Reg.  
del

INVIATO VIA PEC

**Oggetto: Faenza- Adozione variante al RUE n. 3 “Variante di Assestamento” e altri Atti  
Parere di competenza**

In merito alla richiesta di parere di cui all’oggetto si precisa che questo Servizio esprime parere tecnico relativamente a quanto inerente la pericolosità e il rischio idraulico per la porzione di territorio comunale che ricade all’interno del Bacino del T. Senio.

- 1) In linea generale si ribadisce la necessità di richiamare il rispetto delle prescrizioni di cui all’art. 96 del Regio Decreto 523/1904, anche in forma cartografica nella carta dei vincoli.  
Si sottolinea che i limiti indicati, se non diversamente regolati da norme locali, rappresentano distanze inderogabili che limitano l’attività urbanistica (10 metri dal ciglio del corso d’acqua per qualsiasi costruzione o opera) e impongono delle distanze minime (4 metri) per piantumazioni di alberi e siepi.
- 2) In generale si sottolinea che per i rii del reticolo secondario, contrassegnati dalla doppia linee sulle mappe catastali, è necessaria una integrazione del quadro conoscitivo della pericolosità idraulica.  
A titolo di esempio si evidenzia la situazione del Rio Celle.  
Nella cartografia allegata al piano viene riportata e assunta la perimetrazione proposta dal Piano di Bacino del T. Senio.  
La perimetrazione proposta, per il nucleo abitato a ridosso del rio, è però riduttiva. Gli eventi di pioggia della primavera - estate 2014 hanno evidenziato criticità elevate per l’area. Diversi interventi strutturali sono stati realizzati da questo Servizio e dall’Amministrazione comunale (nuovi ponti, manutenzioni esasperate dell’alveo etc...) ma il rischio residuo rimane alto in quanto l’abitato è troppo prossimo al rio, un rio collinare che scorre su un

Viale della fiera 8 tel 051 527 4530 / 4590  
40127 Bologna fax 051 527 4315  
Viale Cavour, 77 tel 0532 218811  
44121 Ferrara fax 0532 210127

[stpc.renovolano@regione.emilia-romagna.it](mailto:stpc.renovolano@regione.emilia-romagna.it)  
[stpc.renovolano@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:stpc.renovolano@postacert.regione.emilia-romagna.it)

letto con pendenze elevate e durante le piene attraversa il centro abitato in regime di corrente veloce.

Per gestire il rischio, in queste aree è necessario intervenire anche con misure non strutturali quali norme urbanistiche prescrittive che regolino e disciplinino l'utilizzo dei seminterrati, degli spazi esterni (cucce per animali, ricoveri per attrezzi etc..), norme comportamentali da trasmettere ai residenti e azioni inserite nel Piano di Protezione Civile.

Qualora non sia questa variante al RUE lo strumento più idoneo ad affrontare le tematiche di cui sopra si invita codesto Ente a volerne tenere dovuto conto il prima possibile nell'ambito di una revisione degli strumenti urbanistici.

Questo Servizio si rende disponibile sin d'ora a collaborare con codesta Amministrazione per definire quanto sopra esposto.

- 3) Sempre sul medesimo tema si evidenzia che il comma 3 dell'art. 24 disciplina solo i nuovi interventi nelle "aree allagate". Si chiede di normare, con analoghe finalità, anche gli interventi sull'esistente..
- 4) Per quanto riguarda il comma 9 dell'art. 24 "norme per la riduzione del rischio idraulico" si apprezza quanto fatto dal Comune nel dare indicazioni per la disciplina del rischio idraulico per l'intero territorio che purtroppo tuttora oggi è sottoposto alla disciplina di due diversi piani di bacino quello emanato dall'ex Autorità di Bacino dei fiumi Romagnoli per il territorio afferente il territorio che ricade nel bacino del fiume Lamone e quello dell'ex Autorità di Bacino del Reno per il territorio anche ricade nel Bacino del T. Senio.  
I due piani forniscono informazioni, per quanto riguarda la pericolosità idraulica del territorio, differenti. Per la porzione di territorio che ricade nel territorio del Bacino del T. Senio non è disponibile l'informazione relativa al tirante idraulico statico atteso sul territorio in occasione di un allagamento dovuto a sormonto arginale.  
Senza una mappatura omogenea del tirante su tutto il territorio si ritiene abbastanza difficoltoso ricavarlo e valutarne la veridicità per il singolo intervento urbanistico, ancora più difficoltoso si ritiene sia ricavare un tirante dinamico che presuppone una modellazione idraulica di tipo bidimensionale e un DTM molto dettagliato.  
Si ritiene, anche con il supporto del DTM che la Regione mette a disposizione, che a livello comunale si possano dare delle indicazioni generali e omogenee per territorio a cui i singoli interventi devono attenersi, questo Servizio rimane a disposizione del Comune per qualunque azione intenda intraprendere in questo senso.  
Si concorda con quanto indicato nel Piano circa la necessità di approfondire la conoscenza sulla vulnerabilità degli edifici esposti a rischio idraulico e agire sulla stessa per ridurre il rischio idraulico. A fine collaborativo si consiglia il rimando alle DGR di settore emanate dalla Regione Emilia-Romagna e dall'ex AdB Po (edifici in aree a rischio di alluvione AdBPO e Università di Pavia).
- 5) In merito alla modifica M5 delle NTA (art. 12 c.2), che introduce la possibilità, per alcune tipologie di edifici, di trasferire il volume edilizio tramite demolizione e ricostruzione nei casi in cui essi siano insistenti su terreni interessati da "pregiudizievole fenomeni di dissesto idrogeologico", la stessa previsione potrebbe essere estesa agli edifici insistenti su terreni interessati da alta probabilità di inondazione o compresi nella fascia di rispetto delle "acque pubbliche" ai sensi dell'art.96, lett. f) del R.D. 523/1904.

Nello scusarci per il ritardo, si inviano cordiali saluti e si ribadisce la disponibilità del Servizio a collaborare alle future iniziative di approfondimento che il Comune volesse intraprendere, per ulteriori informazioni contattare ing. Caterina Mancusi.

Il Dirigente  
Ing. Valerio Bonfiglioli

Nome file: parereunione faentina 2018.pdf

Mancusi caterina/

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE





PROTOCOLLO GENERALE  
N° 80390 del 06/12/2018 15:41

Movimento: Arrivo

Tipo Documento:

Tramite: PEC - Posta elettronica

Classificazione: 06-01

Fascicolo: 2018/28.4

Doc. Esterno n° 111644 del 05/12/2018 00:00

Oggetto: **ADOZIONE VARIANTE AL RUE N. 3 RILASCIO PARERE DI COMPETENZA**

**Mittenti**

Denominazione

Comune di Residenza

HERA SPA RETI

**Smistamenti**

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
25 - SERVIZIO URBANISTICA	06/12/2018	07/12/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	COMPETENZA

**Allegati**

Q.tà	Tipo Allegato	Descrizione
		TestodelMessaggio.html
		111644.pdf





**HERA S.p.A.**  
**Holding Energia Risorse Ambiente**  
Viale Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna  
tel. 051.287.111 fax 051.287.525  
[www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it)

Spett.le  
Unione della Romagna Faentina  
Settore Territorio – Servizio Urbanistica  
Via Zanelli, 4  
48018 Faenza (RA)  
c.a. Arch. Daniele Babalini  
PEC : [pec@cert.romagnafaentina.it](mailto:pec@cert.romagnafaentina.it)

SPA-Hera spa  
Data prot.: 05-12-2018  
Num. prot.: 0111644

Imola,

**PEC**

Dir.Ing./Progettazione/Modellazione e Supp.Tec./Pareri Complessi/FG

**Oggetto: Pratica n. 18800285 – Adozione Variante al RUE n.3 “ Variante di Assestamento”  
e altri Atti del Comune di Faenza.  
Rilascio parere di competenza**

In riferimento alla richiesta di espressione parere pervenuta in data 09/08/2018 prot. HERA S.p.A. n. 75600, per la pratica di cui all'oggetto, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore, nulla osta da parte della scrivente alla Variante al RUE n.3 presentata.

Gli eventuali interventi di potenziamento dei sistemi a rete, nonché le opere interne ai comparti, necessari per sostenere le espansioni urbanistiche saranno valutati nella successiva fase di rilascio del parere ai progetti definitivi di ciascun comparto.

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico referente p.i. Roberto Mongardi ai seguenti recapiti: tel. 0542.621333 mail: [roberto.mongardi@gruppohera.it](mailto:roberto.mongardi@gruppohera.it) pec: [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it), avendo cura di citare l'oggetto la data e i numeri di protocollo della presente.

Cordiali saluti.

**Procuratore speciale**  
**Dott. Ing. Luca Migliori**  
Firmato digitalmente

Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A.  
Documento che se stampato diviene "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge, sottoscritto con firma digitale"





PROTOCOLLO GENERALE

**N° 9288 del 11/02/2019 08:44**

Movimento: Arrivo

Tipo Documento:

Tramite: PEC - Posta elettronica

Classificazione: 06-01

Fascicolo: 2018/28.4

Doc. Esterno n° 6817 del 08/02/2019 00:00

Oggetto: **UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA - ADOZIONE VARIANTE AL RUE N. 3 VARIANTE DI ASSESTAMENTO - PARERE IDRAULICO AI SENSI DEL REGIO DECRETO 25 LUGLIO 1904 N. 523 E DEL PAI/PGRA 2016.**

**Mittenti**

Denominazione

Comune di Residenza

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

BOLOGNA

**Smistamenti**

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
25 - SERVIZIO URBANISTICA UFFICIO DI PIANO	11/02/2019	11/02/2019	13 - SETTORE TERRITORIO	COMPETENZA
13 - SETTORE TERRITORIO	11/02/2019	11/02/2019	3 - SERVIZIO ARCHIVI E PROTOCOLLO	COMPETENZA



SERVIZIO AREA ROMAGNA

IL RESPONSABILE

ING. MAURO VANNONI

Unione della Romagna Faentina  
Settore Territorio  
Servizio Urbanistica  
Piazza del Popolo, 31  
48018 Faenza (RA)  
PEC: [pec@cert.romagnafaentina.it](mailto:pec@cert.romagnafaentina.it)

**Oggetto:** Unione della Romagna Faentina - Adozione Variante al RUE n. 3 "Variante di assestamento". Parere idraulico ai sensi del Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523 e del PAI/PGRA 2016.

In relazione alla richiesta prot. 2018/51783 ed al successivo sollecito del 28/11/2018, pervenuto a questo Servizio con prot. PC/2018/0058057 del 29/11/2018, si comunica che Nulla Osta, da parte dello scrivente Servizio, all'adozione delle previsioni contenute nel provvedimento adottato con atto C. URF n. 38/2018, denominato "Faenza – Variante al RUE n. 3 "Variante di assestamento".

Si rammenta che è necessario che i privati proponenti i singoli interventi edilizi, ricompresi nell'ambito di tale documento di pianificazione, corredino la pratica con la seguente documentazione progettuale:

- Relazione di compatibilità idraulica, per gli interventi all'interno delle fasce di collasso arginale, così come definite ed individuate dal PAI/PGRA 2016 (Piano Assetto Idrogeologica, Progetto di Variante / Coordinamento tra Piano di Gestione del Rischio Alluvioni e Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico);
- Rilievo asseverato;
- Tavola del tirante idrico;
- Procedura di emergenza.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing. MAURO VANNONI

(documento firmato digitalmente)

Amc/ps/ab -, tel 0544 249725

Cesena	Via Leopoldo Lucchi 285	47521 Cesena	Tel. 0547 639511	Fax 0547 639516	<a href="mailto:stpc.romagna@regione.emilia-romagna.it">stpc.romagna@regione.emilia-romagna.it</a> <a href="mailto:stpc.romagna@postacert.regione.emilia-romagna.it">stpc.romagna@postacert.regione.emilia-romagna.it</a>
Forlì	Via delle Torri 6	47121 Forlì	Tel. 0543 459711	Fax 0543 459724	
Ravenna	Piazza Caduti per la Libertà 9	48121 Ravenna	Tel. 0544 249711	Fax 0544 249799	
Rimini	Via Rosaspina 7	47923 Rimini	Tel. 0541 365411	Fax 0541 365413	



#### 4. Lettera a firma del Segretario Generale dell'Unione della Romagna Faentina:

- Lettera a firma del Segretario Generale dell'URF sulle osservazioni pervenute





PROTOCOLLO GENERALE  
N° 71587 del 30/10/2018 18:16

Movimento: Interno

Tipo Documento:

Tramite: null

Classificazione: 06-01

Fascicolo: 2018/28.1

Oggetto: **FAENZA - ADOZIONE VARIANTE AL RUE N. 3 VARIANTE DI ASSESTAMENTO E ALTRI  
ATTI - ATTESTAZIONE ACQUISIZIONE OSSERVAZIONI**

**Smistamenti**

In carico a	dal	Data ricev.	Trasmesso da	Smistamento per
25 - SERVIZIO URBANISTICA	30/10/2018	31/10/2018	3 - SERVIZIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO	COMPETENZA



Prot. *cfr. segnatura.xml* Class. 06-01 Fasc. 2018/28.1

Faenza, 30 ottobre 2018

Allegati n. \_\_\_\_\_

Rif. prot. in arrivo n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Spett.le  
Servizio Urbanistica  
S e d e

**Oggetto: FAENZA - Adozione Variante al RUE n. 3 "Variante di assestamento" e altri atti".**

Si attesta che gli atti relativi al provvedimento in oggetto citato, adottato con atto di C. URF n. 38 del 26/07/2018, sono stati depositati per la libera visione al pubblico per 61 gg. consecutivi e che il termine per la presentazione di eventuali osservazioni è scaduto l'8 ottobre 2018 (rif. to registrazione Albo on-line n. 2421/2018 del 08.08.2018).

Entro detto termine sono state acquisite agli atti le seguenti osservazioni:

Prot. generale Class. 06-01 Fasc. 2018/28.5	Data Protocollo	Data arrivo	Titolare
64582	03.10.2018	02.10.2018	[REDACTED]
65391	05.10.2018	04.10.2018	[REDACTED]
65396	05.10.2018	04.10.2018	[REDACTED]
65450	05.10.2018	05.10.2018	[REDACTED] Leg. Ra. "Roberto Bucci e C. Immobiliare srl"
65466	05.10.2018	05.10.2018	[REDACTED] Leg. Ra. "Molino Spadoni SpA"
65484	05.10.2018	05.10.2018	[REDACTED]
65489	05.10.2018	05.10.2018	[REDACTED]
65508	05.10.2018	05.10.2018	Ordine Architetti della Provincia di Ravenna
65513	05.10.2018	05.10.2018	Ordine Ingegneri della Provincia di Ravenna
65523	05.10.2018	03.10.2018	[REDACTED] Leg. Ra. "Faenza Service srl"
65614	08.10.2018	05.10.2018	[REDACTED]
65618	08.10.2018	05.10.2018	[REDACTED] Pres. "Cooperativa Ceramica di Imola Soc. Coop."
65626	08.10.2018	06.10.2018	[REDACTED]
65779	08.10.2018	08.10.2018	[REDACTED] Leg. Ra. "Stabilimento grafico Frat.lli Lega s.a.s"
65870	08.10.2018	08.10.2018	[REDACTED]

65882	08.10.2018	08.10.2018	Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Ravenna
65893	08.10.2018	08.10.2018	Settore Territorio

*IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ARCHIVIO  
E PROTOCOLLO  
(D.ssa Gabriella Garavini)*

*IL SEGRETARIO GENERALE  
(D.ssa Roberta Fiorini)*

*(documento firmato digitalmente)*

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

5. Elenco delle osservazioni pervenute:



## ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE ENTRO IL TERMINE DI DEPOSITO

N° Oss.	Prot. generale Class. 06-01 Fasc. 2018/28.5	Data Protocollo	Data arrivo	Titolare	Localizzazione
1	64.582	03.10.2018	02.10.2018	Privato cittadino	via Verità, angolo via San Martino
2	65.391	05.10.2018	04.10.2018	Privati cittadini nonché soci della "Società Agricola Colombara di Ugolini s.s" e della "Società Agricola i Tigli s.s"	via Vicchio n. 4
3	65.396	05.10.2018	04.10.2018	Privati cittadini nonché soci della "Società Agricola Terre Lotti s.s"	via Modigliana n. 60
4	65.450	05.10.2018	05.10.2018	Legale rappresentante della società "Roberto Bucci e C Immobiliare srl"	via Emilia Ponente n. 23
5	65.466	05.10.2018	05.10.2018	Legale rappresentante della società. "Molino Spadoni SpA"	via Granarolo n. 99
6	65.484	05.10.2018	05.10.2018	Privati cittadini, nonché soci dell'Azienda Agricola Ricci Società Agricola di Faenza e titolare dell'Azienda Agricola Ricci Cristian	via Fabbra angolo via Bulzacca
7	65.489	05.10.2018	05.10.2018	Privato cittadino, imprenditore agricolo a titolo professionale	Via Castellina
8	65.508	05.10.2018	05.10.2018	Ordine Architetti della Provincia di Ravenna	Generale
9	65.513	05.10.2018	05.10.2018	Ordine Ingegneri della Provincia di Ravenna	Generale
10	65.523	05.10.2018	03.10.2018	Legale rappresentante della Società "Faenza Service srl"	via Piero della Francesca angolo via Mantegna
11	65.614	08.10.2018	05.10.2018	Tecnico	Generale Tav. P.2 RUE, art. 29
12	65.618	08.10.2018	05.10.2018	Presidente della Cooperativa Ceramica di Imola s.c.	Via Pana n. 64
13	65.626	08.10.2018	06.10.2018	Privato cittadino	Generale Tav. P.2 RUE, art. 11.3
14	65.779	08.10.2018	08.10.2018	Legale rappresentante della Società Stabilimento Grafico Fratelli Lega s.a.s.	Generale Tav. P.2 RUE, art. 5.2
15	65.870	08.10.2018	08.10.2018	Tecnico privato incaricato dalla proprietà	via Lapi
16	65.882	08.10.2018	08.10.2018	Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Ravenna	Generale
17	65.893	08.10.2018	08.10.2018	Settore Territorio	Generale



6. Controdeduzione ai pareri della Provincia di Ravenna e altri Enti





RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

PARERE PROVINCIA

**RA**

Prot. gen. n. 0028.287

del 16.04.2019

Class. 06-01 - Fasc. 28.3/2018

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

**Presentata da:** Provincia di Ravenna

**Residente a:** Ravenna (Ra), Piazza Caduti per la Libertà n. 2

**Controdeduzione all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019 avente ad oggetto: "Variante n. 3 "Variante di assestamento" al RUE del Comune di Faenza. Formulazione riserve ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i., espressione di parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., espressione di parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008". ATTO DEL PRESIDENTE N. 60 DEL 16.04.2019.**

## Introduzione alla controdeduzione

Il parere della Provincia di Ravenna, integralmente riportato nella sezione dedicata, preliminarmente riepiloga le modifiche contenute alla Variante al RUE n. 3 "Variante di Assestamento" del Comune di Faenza in sede di adozione da parte dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina distinguendole in modifiche cartografiche (relative ad aree private e pubbliche) a previsioni vigenti e di nuova previsione, nonché modifiche normative riportate all'interno del Cap. 5 della Relazione di variante.

Lo stesso è articolato in 3 parti, di seguito sintetizzate, ad ognuna delle quali si risponde in maniera analitica nel prosieguo della presente controdeduzione, con il seguente ordine:

### A) Riserva ai sensi dell'Art. 34 della LR 20/2000 e s.m.i.

In riferimento alle modifiche adottate nelle schede di Progetto la Provincia chiede di evidenziare una più precisa verifica di conformità con la pianificazione sovraordinata in alcune delle modifiche cartografiche apportate alle seguenti schede vigenti:

- 4.A.2 Scheda Progetto U.59 "Area di via Granarolo 2;
- 4.A.4 Scheda Progetto U.23 "Area via Piero della Francesca – via Mantegna";
- 4.A.5 Scheda Progetto R.54 "Area Gorgona – Marzeno";

nonché nella disciplina contenuta nei seguenti ambiti di nuova previsione:

- 4.B.1 Nuova Scheda Progetto R.57 "Area di via del Lupo";
- 4.B.2 Nuova Scheda Progetto R.58 "Area di via Bracchina"
- 4.B.3 Nuova Scheda Progetto R.59 "Area di via Castellina";
- 4.B.4 Nuova Scheda Progetto R.60 "Area di via Vicchio"
- 4.B.6 Nuova Scheda Progetto U.73 "Area di via Maestri del Lavoro – via Cora"

In questo caso si tratta di dare riscontro alla Riserve formulate.

### B) Parere ai sensi dell'Art. 5 della LR 20/2000 e del D.Lgs. 152/2006:

#### b.1) Provincia di Ravenna

La Provincia di Ravenna esprime parere positivo in merito alla sostenibilità ambientale VAS/Valsat della Variante al RUE n. 3 "Variante di Assestamento" adottata alle condizioni di cui al referto istruttorio trasmesso alla Provincia di Ravenna da ARPAE - SAC Ravenna con nota PG 2019/9555 del 11.04.2019. riportate al punto b. del "Constato" della Relazione del Servizio Programmazione Territoriale della Provincia di Ravenna allegata al Decreto del Presidente della Provincia di Ravenna n. 60 del 16 Aprile 2019.

#### b.2) ARPAE SAC - Sezione provinciale di Ravenna

Le condizioni riportate nel punto b. del "Constatato" della Relazione del Servizio Programmazione Territoriale della Provincia di Ravenna costituiscono una prescrizione condizionante al parere favorevole sulla Variante al RUE n. 3.

C) Parere ai sensi dell'Art. 5 della LR 19/2008:

c.1) Provincia di Ravenna

La Provincia di Ravenna esprime parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni urbanistiche di cui alla Variante al RUE n. 3 "Variante di Assestamento" con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'art.5 della LR 19/2008 alle condizioni riportate al punto c. del "Constatato" della Relazione del Servizio Programmazione Territoriale della Provincia di Ravenna allegata al Decreto del Presidente della Provincia di Ravenna n. 60 del 16 Aprile 2019.

In questo caso le condizioni riportate nel punto c. del "Constatato" della Relazione del Servizio Programmazione Territoriale della Provincia di Ravenna costituiscono una prescrizione condizionante al parere favorevole sulla Variante al RUE n. 3.

**Le modifiche introdotte alla proposta di RUE adottata a seguito della fase controdeduttiva ai Pareri della Provincia di Ravenna e altri Enti (la presente sezione) e alle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito dello Strumento (Rif. Sez. n. 8) sono distinte con diverso colore indicando nella versione adottata le parti eliminate in "~~barrato magenta~~" e indicando nella versione proposta per l'approvazione le parti aggiunte "magenta".**

**Le modifiche normative introdotte in fase di controdeduzione sono altresì riportate nell'Allegato "e" – Testo comparato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione" e nell'Allegato "g" - Testo comparato dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" alla delibera di approvazione, contraddistinte, per semplicità di lettura, da un codice identificativo del rilievo/osservazione che le ha generate.**

## **A. Riserve urbanistiche ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i**

### **1.1) Conformità della scheda progetto U.59 "Area di via Granarolo 2"**

#### *Sintesi del rilievo*

La Variante al RUE n. 3 trasforma una porzione di territorio urbanizzabile, attuabile tramite Piano Operativo Comunale (POC), in territorio consolidato, attuabile tramite Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), facendo confluire tale porzione all'interno della Scheda di RUE che quindi viene variata. Si chiede di garantire conformità della Scheda U.59 variata con il PSC, che ha definito la perimetrazione degli ambiti.

#### *Controdeduzione*

La porzione di territorio da variare e far confluire all'interno della Scheda di RUE appartiene al territorio urbanizzabile derivante da una previsione residua di PRG (PSC, art. 5.2 Ambito per nuovi insediamenti integrati - PRG), la cui attuazione avviene, ai sensi dell'art. 3.3 del PSC, tramite PRG fino all'adozione del POC, ad oggi mai avviato.

La variazione è pertanto conforme derivando tale porzione dall'attuazione della Scheda normativa n. 160 di PRG (vedi Relazione Tecnica circa gli specifici provvedimenti): le relative opere pubbliche sono state realizzate e cedute con appositi atti deliberativi, il RUE opera pertanto una semplice presa d'atto relativa al consolidamento di tale porzione di territorio che diventa soggetta a RUE, e variabile con tale strumento.

### **1.2) Conformità della scheda progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca – via Mantegna"**

#### *Sintesi del rilievo*

La Scheda U.23 dovrà disciplinare i due sub ambiti A1 e A2, come individuati dalla scheda stessa, tenendo conto degli obiettivi del PSC riferiti ai due ambiti da cui discendono (Ambito urbano consolidato il primo) e (Ambito produttivo comunale da riqualificare il secondo). A tal fine si chiede esplicitare la coerenza della Scheda con il PSC del Comune di Faenza.

#### *Controdeduzione*

La Scheda U.23 era già individuata nel RUE di primo impianto, ed associava il sub-comparto A (ora A1) all'"Ambito misto di riqualificazione", pur ricadendo all'interno di un "Ambito urbano consolidato" del PSC, in quanto i due ambiti normativi differiscono in termini di funzioni insediabili unicamente per la possibilità di insediare nell'"Ambito misto di riqualificazione" attività produttive (art. 3.2 del RUE, funzione c2, tipo manifatturiero) e il lotto in questione, collocato sulla linea di contatto dei due Ambiti di PSC, è caratterizzato da una prevalenza di attività artigianali compatibili con la residenza e non ospita attività produttive.

La classificazione del sub ambito A2 coincide con quella definita dal PSC.

Accogliendo il rilievo provinciale, alla luce di quanto descritto, si inserisce nella Scheda progettuale l'esclusione della funzione produttiva manifatturiera sull'intera area da essa perimetrata. Con tale accorgimento, si ritiene di assicurare di fatto la conformità agli obiettivi ed alle strategie delineate dal PSC.

STATO ADOTTATO

Scheda progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna"

## **Sub area A**

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "Ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10, determinate distintamente in ogni Sub-Comparto A1 - A2*

**Sub area A**

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "Ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10, determinate distintamente in ogni Sub-Comparto A1 - A2 <b>con la seguente limitazione:</b> - le funzioni produttive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera c2) non sono ammesse.

**1.3) Conformità della scheda progetto R.54 "Area Gorgona-Marzeno"***Sintesi del rilievo*

L'area ricade all'interno di "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 3.17 PTCP), come segnalato dal documento di ValSAT, senza però riscontro su vincoli e condizioni dettati dallo stesso. Si chiede pertanto di fornire riscontro rispetto a vincoli e condizioni di tale articolo, visti gli incrementi di potenzialità edificatoria.

*Controdeduzione*

La variazione proposta è relativa alla costruzione/ampliamento da parte di imprenditore agricolo professionale di fabbricato a servizi strettamente connesso alla conduzione di un fondo agricolo, quindi pienamente conforme all'art. 3.17 del PTCP, rientrando nelle fattispecie di cui al comma 8, lett. d di tale articolo che cita "[...] sono comunque consentiti: [...] la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo, nonché di strutture abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari".

**1.4) Conformità della scheda progetto R.57 "Area di via del Lupo"***Sintesi del rilievo*

Si chiede di dare riscontro della conformità della nuova previsione introdotta nel RUE con la disciplina del PSC riferita al territorio rurale, e quindi agli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano", nonché all'"Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico".

*Controdeduzione*

La Scheda R.57 individuata dalla presente variante è inclusa nella perimetrazione già individuata dal PSC per gli " Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" e la sua disciplina di dettaglio si pone in coerenza con gli obiettivi individuati dal PSC per tali contesti. Si tratta infatti di piccoli nuclei edificati o parzialmente edificati nel territorio rurale generalmente sprovvisti anche dei servizi minimi, ma tuttavia considerati presidi caratterizzanti il tessuto insediativo di rango minore per i quali il PSC persegue gli obiettivi di densificare e razionalizzare.

La Scheda non introduce una nuova previsione edificatoria o usi diversi rispetto alla pianificazione vigente, ma concede l'edificazione derogando al vincolo di ricorso agli incentivi con azioni compensative di interesse generale ordinariamente previsto dal vigente RUE entro gli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano", prevenendo obblighi in capo al privato e finalizzati alla riqualificazione ambientale-paesaggistica del sito. Per ciò che attiene l'entità della capacità edificatoria, la Scheda recupera in parte la potenzialità dalla previgente Scheda normativa di PRG n. 199. L'ambito rurale su cui insiste non viene modificato in consistenza, finalità ed esigenze. Rimangono vigenti tutti gli adempimenti necessari in sede attuativa.

**1.5) Conformità della scheda progetto R.58 "Area di via Bracchina"***Sintesi del rilievo*

L'area ricade parzialmente all'interno del Sistema delle aree forestali (art. 3.10 PTCP). Si chiede di modificare la Scheda corrispondendo alle disposizioni di cui all'art. 10, così come modificato dalla DGR 1109/2017.

### *Controdeduzione*

La porzione di Scheda progetto interessata dal Sistema delle aree forestali è esclusa dalla trasformazione edilizia. Tale porzione è infatti attraversata, a livello di previsione del RUE, unicamente da un percorso in ambito naturalistico di tipo ciclopedonale, che si sviluppa quasi totalmente all'esterno al comparto e che ha la funzione anche di incentivare la corretta conservazione dell'area boscata, e risulta compatibile con l'art. 3.10 del PTCP, rientrando nelle fattispecie di cui al comma 7, lett. e di tale articolo.

Peraltro, la porzione in questione risulta soggetta ad autorizzazione paesaggistica nell'ambito della quale sarà verificata la compatibilità di ogni intervento da parte della Soprintendenza, rimanendo fermi tutti gli adempimenti previsti in sede autorizzativa ed attuativa.

Si coglie l'occasione per integrare la parte grafica della Scheda progetto inserendo la campitura dell'area forestale.

## **1.6) Conformità della scheda progetto R.59 "Area via Castellina"**

### *Sintesi del rilievo*

Si chiede riscontro in merito alla conformità della variazione al PSC, che classifica l'area come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura" (art. 6.8) con particolare riferimento all'art. A-19 della L.R. 20/2000.

### *Controdeduzione*

Le previsioni della Scheda risultano pienamente coerenti con l'impostazione del PSC, costituendo la disciplina di dettaglio di interventi ubicati in territorio rurale riservati ad agricoltori a titolo professionale che si sostanziano di ampliamento abitativo di attività agricola esistente, in un quadro di compatibilità ambientale e paesaggistica valutato nell'ambito della Valsat.

Per quel che riguarda il richiamo all'art. A-19 della LR 20/2000, la compatibilità è assicurata dall'esplicito richiamo al rispetto delle condizioni in esso definite contenuto nell'art. 13 delle Norme del RUE, a cui la Scheda progetto fa riferimento.

In ogni caso, per la più ampia chiarezza ed immediatezza delle informazioni, si coglie l'occasione per esplicitare anche nella Scheda progetto stessa la necessità di presentare in fase attuativa l'apposito Piano di riconversione ed ammodernamento aziendale previsto dalla citata norma regionale.

STATO CONTRODEDOTTO

Nuova Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina"

### **ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

(\*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.

## **1.7) Conformità della scheda progetto R.60 "Area via Vicchio"**

### *Sintesi del rilievo*

L'area interessata dalla Scheda ricade all'interno della fascia cimiteriale, dell'"Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico" e delle "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 3.17 PTCP).

Si chiede di garantire il rispetto di vincoli e condizioni di tali ambiti normativi, la conformità territoriale ed urbanistica anche in considerazione della presenza di vincolo cimiteriale.

### *Controdeduzione*

La conformità al citato art. 3.17 del PTCP è assicurata dal fatto che i servizi agricoli da realizzare da parte di un imprenditore agricolo a titolo professionale, rientrano nella fattispecie di cui al comma 8, lett. d di tale articolo.

Per la stessa ragione la conformità risulta essere verificata anche per quanto richiesto in merito alla disciplina del territorio rurale di cui all'art. 6.7 delle NdA del PSC in quanto per la sottozona "Ambiti agricoli di particolare

interesse paesaggistico” -quale quella in oggetto- la disciplina di intervento discende dallo stesso art. 3.17 del PTCP.

Per quel che riguarda il vincolo cimiteriale, si precisa che questo interessa la porzione sud della Scheda e non interessa gli edifici esistenti.

In ogni caso, in fase attuativa, sarà verificata l'effettiva interazione della trasformazione con il vincolo e, nel caso si determinasse, si provvederà ad acquisire il parere dell'AUSL e relative indicazioni operative. Si coglie infine l'occasione di riportare sulla scheda l'estensione della suddetta fascia di rispetto cimiteriale.

### **1.8) Conformità della scheda progetto U.73 “Area via Maestri del Lavoro – via Cora”**

#### *Sintesi del rilievo*

Il citato art. 8.6 del PTCP (che richiama anche le norme settoriali di livello regionale) tratta le strutture commerciali eccedenti la tipologia di vicinato, che nel caso di Faenza corrispondono a quelle con superficie di vendita (Sv) maggiore di 250 mq.

La variazione del RUE con l'introduzione della Scheda U.73 e la correlata variazione del PRG con la modifica della Scheda 15, limitrofe, sono coerenti con il PSC e rientrano nelle fattispecie di variazioni ancora oggi attivabili in base alla legge, ma risultano di difficile lettura integrata appartenendo a strumenti diversi generati da Leggi diverse. La valutazione degli aspetti legati al commercio al dettaglio, pertinenti al PTCP, risulta incerta e non viene considerata nel Documento di ValSAT.

Si chiede di garantire il rispetto delle disposizioni in materia di commercio al dettaglio del PTCP, art. 8.6.

#### *Controdeduzione*

La variante non mira ad accrescere le Sv rispetto alla pianificazione vigente, ma introduce flessibilità nell'utilizzazione delle aree ricomprese nella Scheda normativa di PRG n. 15 e nella Scheda progetto di RUE U.73.

In particolare, ai fini della presente controdeduzione, si osserva che una parte dell'area della Scheda PRG n. 15 può essere utilizzata come parcheggio a servizio degli insediamenti sulla confinante Scheda RUE U.73 (che rimane regolata dall'Ambito residenziale misto consolidato) senza il coinvolgimento delle altre proprietà e senza la presentazione di un Piano Particolareggiato esteso a tutta la Scheda PRG n. 15.

In sintesi, la norma provinciale definisce una serie articolata di condizioni e procedure da rispettare per l'insediamento di strutture commerciali con Sv maggiore di 250 mq e la riserva provinciale sulla proposta adottata chiede di dare evidenza che queste risultano ancora verificabili, visto che a seguito della variante su una porzione di comparto "convivono" due discipline urbanistiche.

Ciò detto, in prima battuta e con riferimento alle distinte Schede si osserva che:

- il limite di 1.500 mq di Sv per gli insediamenti commerciali all'interno della Scheda progetto U.73 di RUE, richiamato dalla norma provinciale per le aree trasformabili con intervento edilizio diretto quali quelle del RUE, rimane immutato e quindi, con riferimento al lotto, tale parametro risulta verificato;
- il limite di 5.000 di Sv complessiva all'interno del comparto della Scheda PRG n. 15, richiamato dalla norma provinciale per le aree trasformabili con piano particolareggiato, rimane immutato e quindi, con riferimento al comparto, tale parametro risulta verificato. Allo stesso modo rimane immutato il divieto di realizzare strutture con più di 2.500 mq di sv (cosidette grandi strutture);
- il limite massimo di 2,5 Ha (ossia 25.000 mq) di Superficie territoriale dell'area destinabile ad insediamenti commerciali eccedenti le attività di vicinato, rispetto al quale effettuare le varie verifiche, risulta rispettato per entrambe le aree, risultando l'una di circa 7.200 mq e l'altra di 15.600 mq.

Premesso quanto sopra e posto che fra gli obiettivi enunciati dalla variante adottata è specificato che rientra quello di favorire i cambi d'uso dell'edificio esistente sull'area disciplinata dal RUE, consentendo l'utilizzo a parcheggio della parte di medesima proprietà inclusa nella Scheda di PRG, si dà atto che ipotetici profili di

indeterminatezza potrebbero verificarsi nel caso in cui una volta realizzati i parcheggi in trattazione, la proprietà del fondo intendesse ANCHE "spostare" le quote di edificabilità che il PRG riconosce a tali spazi, gestendole nell'ambito di un piano particolareggiato in accordo con la restante parte del comparto di PRG.

In questo caso ed in conseguenza di tale aspetto, la vigenza di un doppio regime urbanistico sulla medesima area, che viene a configurarsi di fatto come una "cerniera" fra due zone urbanisticamente distinte, necessita di appositi accorgimenti per evitare interpretazioni che potrebbero non essere pienamente in linea con la norma del PTCP, il cui controllo richiede al momento della presentazione dei progetti l'identificazione di un univoco perimetro con relative potenzialità edificatorie cui ricondurre le valutazioni.

Si tiene pertanto conto del rilievo provinciale inserendo quale condizione il fatto che -in caso il privato intenda avvalersi delle nuove elasticità introdotte dalla variante- la parte di area di proprietà inclusa nella Scheda normativa n. 15 del PRG su cui vengono realizzati i parcheggi a servizio del lotto regolato dal RUE, perde integralmente la propria capacità edificatoria, così che in nessuna ipotesi potrà concorrere a generare superfici commerciali, neanche localizzabili sulle restanti porzioni attualmente di altre proprietà, risultando automaticamente stralciata dal comparto sottoposto a regime di PRG '96 e contestuale automatica ripermimetrazione. Si procede pertanto ad integrare la Scheda normativa di PRG n. 15 "Area di via Granarolo" con l'inserimento della suddetta specifica (**AII. 1**).

Inoltre, per dare evidenza fin da questa fase che di fatto, anche sulla base di interventi disgiunti riferiti l'uno all'area disciplinata dal RUE e l'altro all'area disciplinata dal PRG, non si determinano né normativamente -né di fatto- le condizioni tali per cui l'assetto finale configuri un unitario insediamento commerciale che contempli complessivamente più di 5.000 mq di superficie di vendita, si rileva quanto segue:

- la Scheda normativa n. 15 del PRG, epurata per quanto sopra indicato delle quote commerciali esprimibili dall'area per parcheggi a servizio del lotto incluso nel RUE, ammette nel caso di accesso ai dispositivi di valorizzazione di cui ex art. 22 del PRG fino a circa mq 3.500 di Sul (al cui interno è ricompresa la Sv) e fermo restando che non possono prevedersi strutture con più di 2.500 mq di sv;
- la Scheda progetto U.73 del RUE consente al massimo di realizzare -come detto- una struttura commerciale di 1.500 mq di Sv.

Il totale delle suddette quote, anche nell'ipotesi di considerare complessivamente le due Schede e lo scenario prettamente teorico "più cautelativo" (in realtà generalmente circa 1/3 della Sul delle costruzioni commerciali è riservata a depositi, che non concorrono a formare Sv), rispetta il limite di 5.000 mq di Sv. Ogni verifica più puntuale avviene comunque in fase istruttoria sugli specifici progetti.

Per ciò che attiene alla verifica della Superficie Territoriale, le due Schede presentano un'estensione complessiva di circa 22.800 mq, così che anche in tale ipotesi risulterebbe rispettato il limite di 25.000 mq.

Sempre con riferimento al limite di 1.500 mq di Sv nel lotto regolato dal RUE - che la variante non modifica - e considerate le finalità del provvedimento, per quanto riguarda l'incremento di capacità edificatoria previsto dalla Scheda normativa U.73 del RUE tramite gli incentivi (max 300 mq di SCO), si esplicita coerentemente in Scheda che tali superfici eventualmente acquisite dal privato con azioni compensative di interesse generale non sono destinabili a Sv per strutture commerciali eccedenti quelle di vicinato (**AII. 2**).

Con quanto sopra illustrato si ritiene di aver fornito adeguato riscontro al rilievo provinciale, rilevando la conformità al citato art. 8.6 del PTCP.

**SCHEDA n° 15: AREA DI VIA GRANAROLO 1**

**Art.12 - Zone urbane di trasformazione:** Zone produttive miste di nuovo impianto.

- Indice di Utilizzazione Territoriale m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> St 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

**Modalità attuative:**

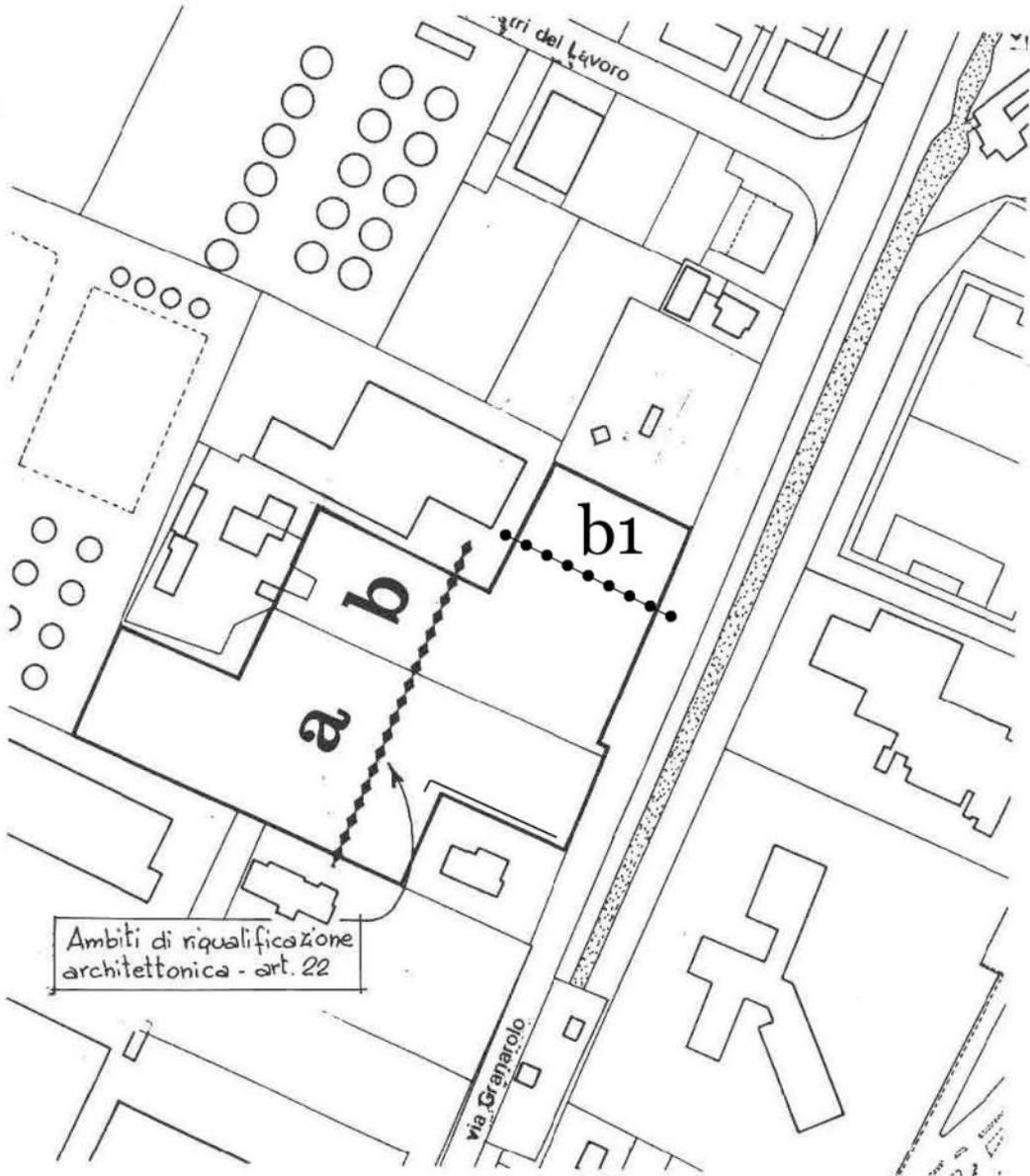
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata	(A) (*)
--	---------

**Prescrizioni:**

Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività	max. 3% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 5% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art.31.
--	--

**Note:**

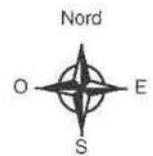
- Accesso dalla Via Granarolo attraverso i due passi carrai esistenti, auspicando un loro accorpamento.
- Le aree dovranno prioritariamente garantire la continuità dei percorsi ciclopeditoni tra la Via Granarolo e l'area Neri.
- L'area del comparto in fregio alla Via Granarolo è interessata dalle disposizioni di cui all'art. 22 delle NdA.
- In fase attuativa deve essere rispettato il parere di cui alla Delibera di G.P. n. 71 del 27.03.2013 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio (ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 19/2008).
- E' possibile intervenire, attraverso trasformazioni urbanistico-edilizie, con riferimento ai sub-comparti "a" e "b".
- Nel subcomparto "b1" possono essere realizzati parcheggi a servizio del Mapp.le 497 senza la necessità di attivare un Piano Particolareggiato e coinvolgere le restanti proprietà.



Ambiti di riqualificazione  
architettonica - art. 22

LEGENDA

— Perimetro zona da trasformare



Scala 1: 2000

**SCHEDA n° 15: AREA DI VIA GRANAROLO 1**

**Art.12 - Zone urbane di trasformazione:** Zone produttive miste di nuovo impianto.

- Indice di Utilizzazione Territoriale m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> St 0,50
- Quota della superficie destinata a servizi da attrezzare: min. 15% di St di cui min. 5% a parcheggio pubblico.

**Modalità attuative:**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

(A) (\*)

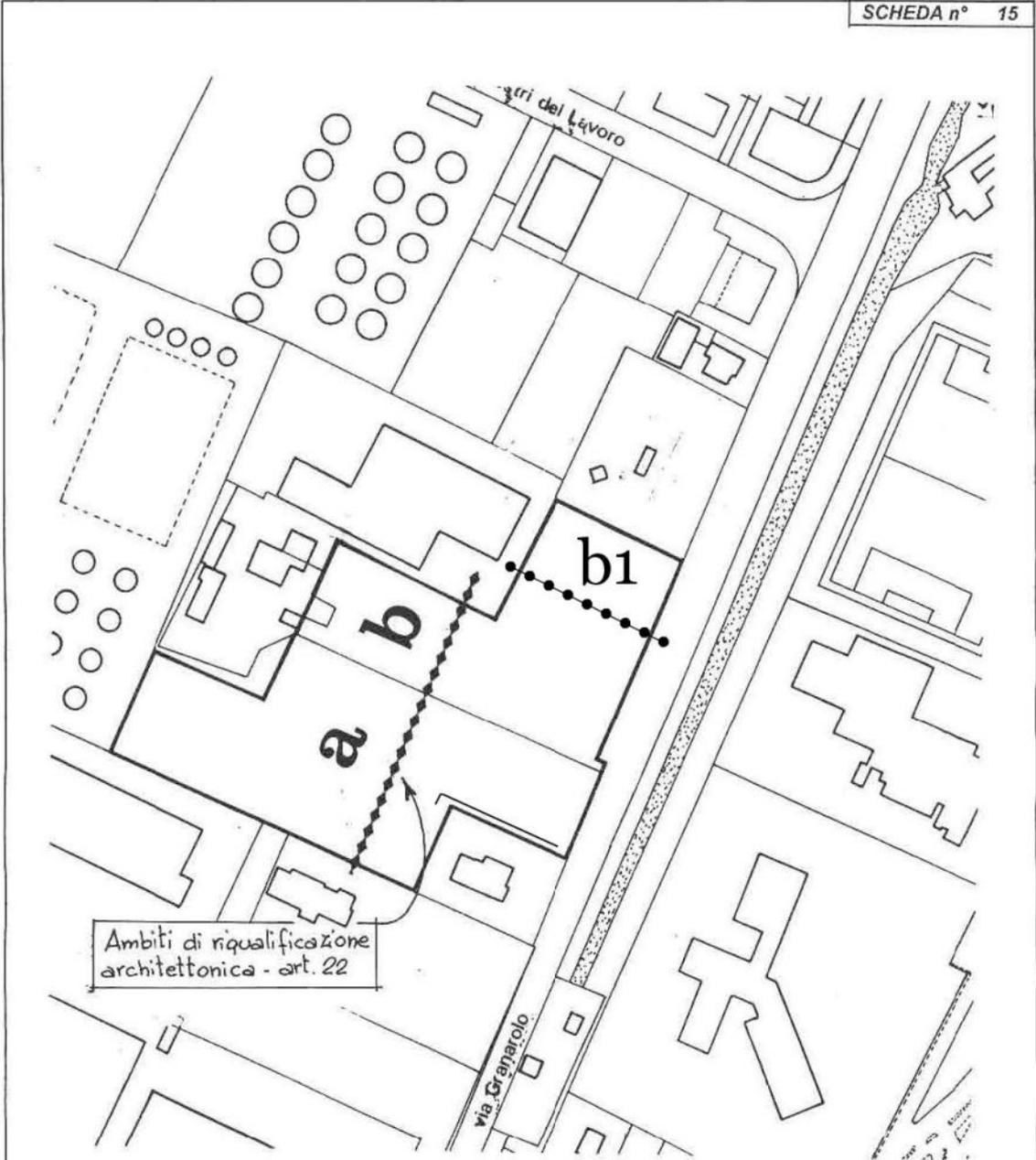
**Prescrizioni:**

Funzioni residenziali, esclusivamente al servizio delle attività

max. 3% dell'indice di utilizzazione territoriale, incrementabile al 5% utilizzando gli incentivi B+R+E di cui all'art.31.

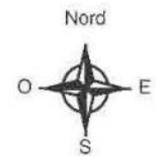
**Note:**

- Accesso dalla Via Granarolo attraverso i due passi carrai esistenti, auspicando un loro accorpamento.
- Le aree dovranno prioritariamente garantire la continuità dei percorsi ciclopedonali tra la Via Granarolo e l'area Neri.
- L'area del comparto in fregio alla Via Granarolo è interessata dalle disposizioni di cui all'art. 22 delle NdA.
- In fase attuativa deve essere rispettato il parere di cui alla Delibera di G.P. n. 71 del 27.03.2013 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio (ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 19/2008).
- E' possibile intervenire, attraverso trasformazioni urbanistico-edilizie, con riferimento ai sub-comparti "a" e "b".
- Nel subcomparto "b1" possono essere realizzati parcheggi a servizio del Mapp.le 497 senza la necessità di attivare un Piano Particolareggiato e coinvolgere le restanti proprietà. **In tal caso il subcomparto b1 perde la relativa capacità edificatoria e risulta automaticamente scorporato dal subcomparto b.**



LEGENDA

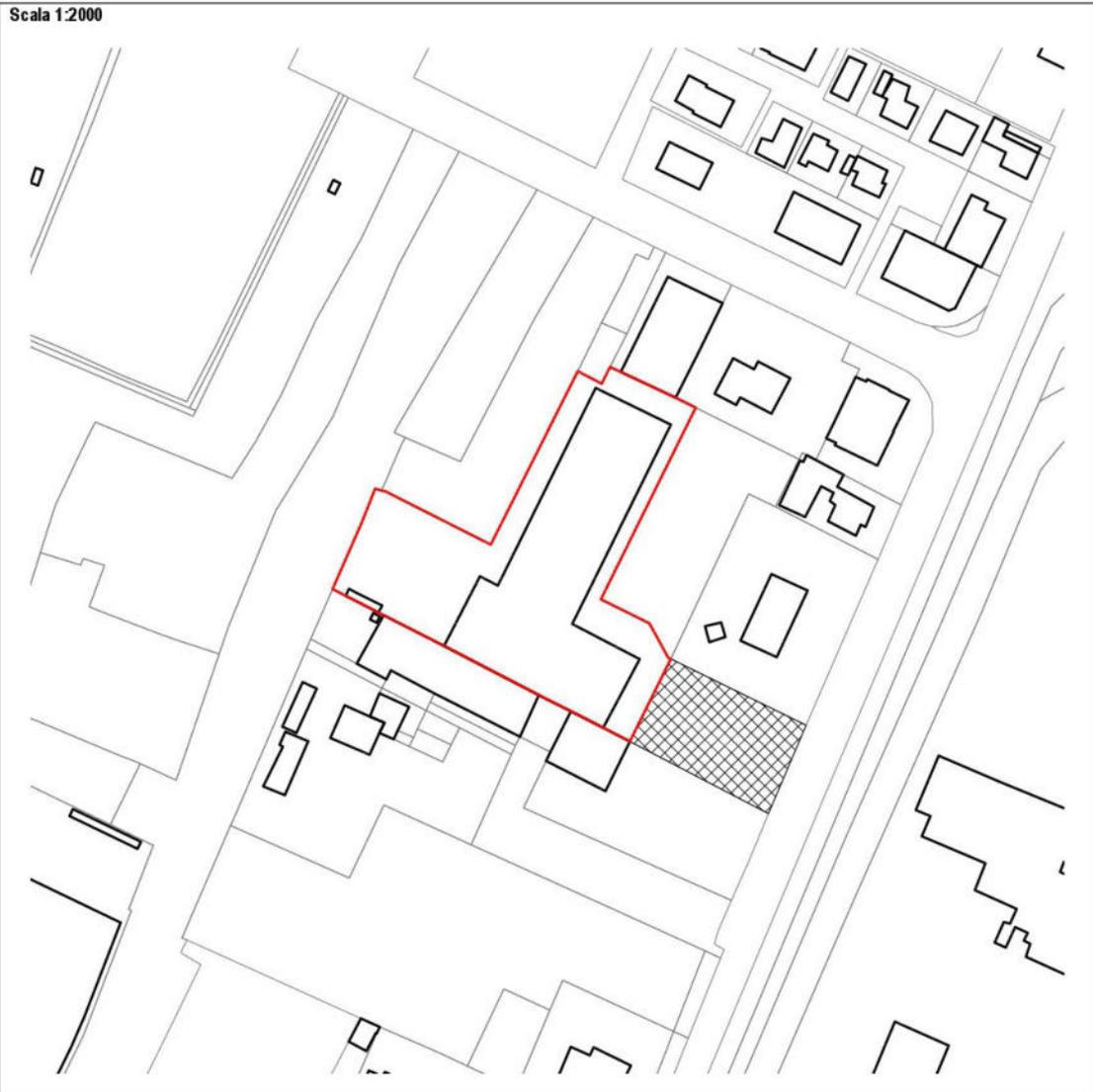
— Perimetro zona da trasformare



Scala 1: 2000

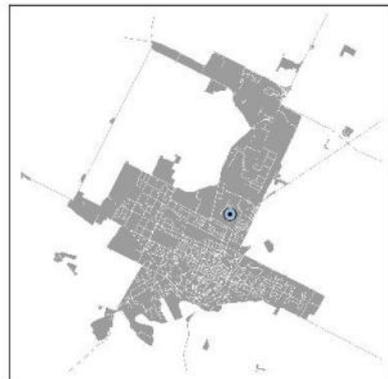
Scheda progetto U.73 "Area via Maestri del Lavoro - via Cora"		1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Maestri del Lavoro - via Cora	Tavola RUE: (P.3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa 7.200 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 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] con la precisazione che le quote commerciali dovranno essere determinate nella situazione preesistente alla presente scheda ed in applicazione della previgente normativa urbanistica-edilizia.	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa		
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(*) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni] fino ad un incremento massimo della Sul esistente di 300 mq, potendo eccedere la SCO esistente.	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) Le prestazioni riguardanti i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza], lettera d, fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore e fermo restando la dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui alla Legge 122/1989, potranno essere localizzati anche sulla parte del mappale 497 indicato nella parte della grafica della presnete Scheda	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità		

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di possibile localizzazione dei parcheggi di uso pubblico (mapp.le 497 parte)



<b>Scheda progetto U.73 "Area via Maestri del Lavoro - via Cora"</b>	1/2
--	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Maestri del Lavoro - via Cora <span style="float: right;">Tavola RUE: (P.3)_Tavola 7.4</span>
Estensione dell'area	circa 7.200 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto 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] con la precisazione che le quote commerciali dovranno essere determinate nella situazione preesistente alla presente scheda ed in applicazione della previgente normativa urbanistica-edilizia.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	

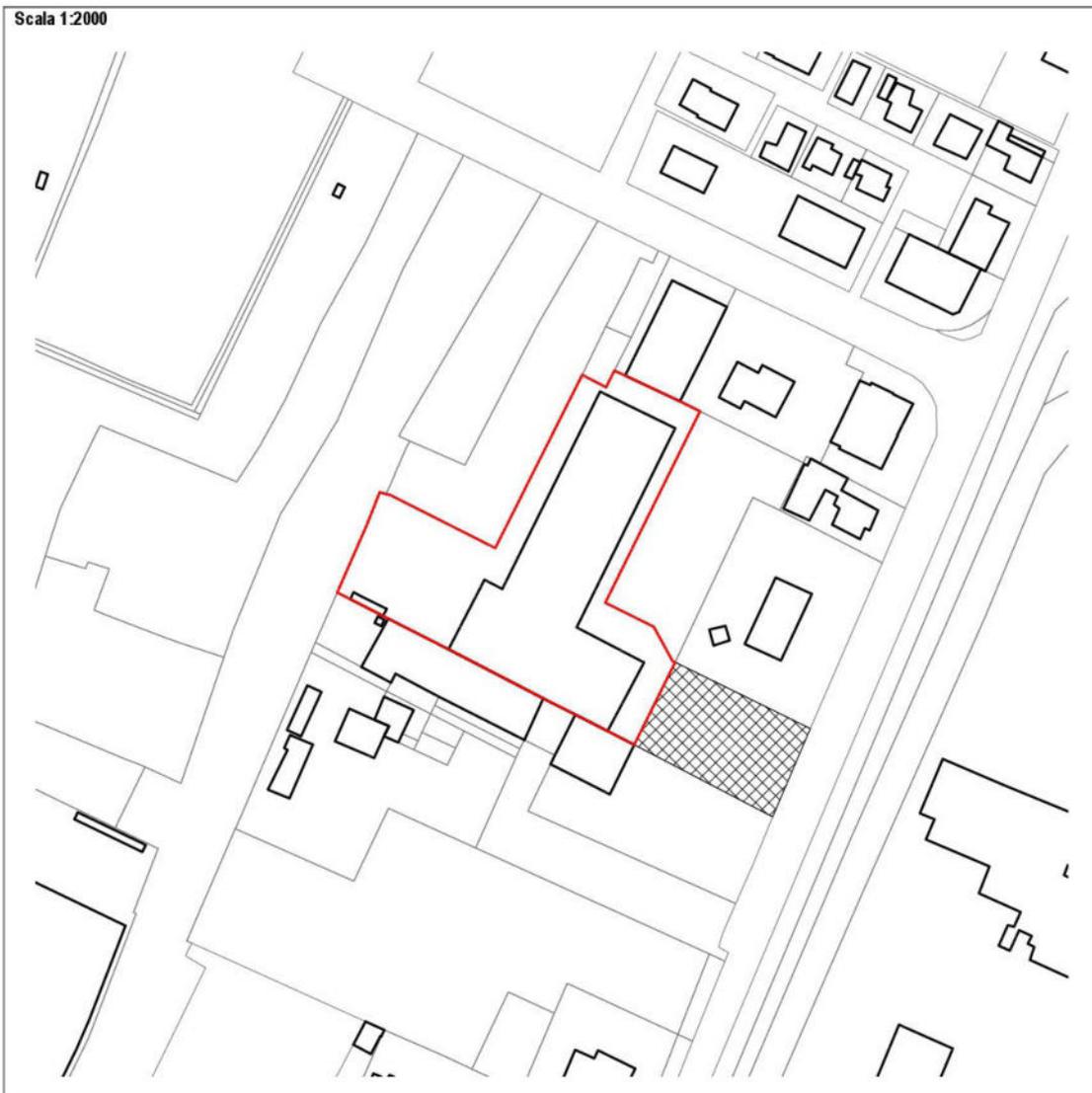
INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(*) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni] fino ad un incremento massimo della Sul esistente di 300 mq, potendo eccedere la SCO esistente. <b>Tale Sul non può essere destinata a Superficie di vendita (Sv) per strutture eccedenti in commercio di vicinato.</b>

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"	
---	--

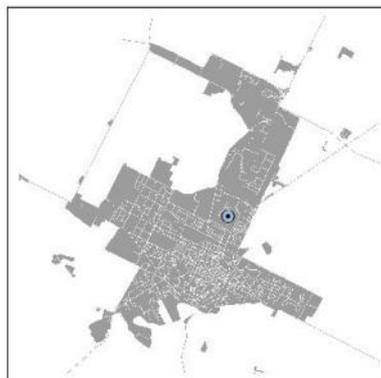
Prestazione sicurezza	<b>Rischio sismico</b> (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.
Prestazione sostenibilità	<b>Mobilità</b> (*) Le prestazioni riguardanti i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza], lettera d, fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore e fermo restando la dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui alla Legge 122/1989, potranno essere localizzati anche sulla parte del mappale 497 indicato nella parte della grafica della presente Scheda
Prestazione identità	

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di possibile localizzazione dei parcheggi di uso pubblico (mapp.le 497 parte)



**B. Parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e del D.Lgs 152/2006 e s.m.i sulla Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale:**

**b.1) Provincia di Ravenna:** la Provincia di Ravenna esprime parere positivo in merito alla sostenibilità ambientale VAS/Valsat della Variante al RUE n. 3 del Comune di Faenza alle condizioni di cui al referto istruttorio trasmesso alla Provincia di Ravenna da ARPAE - SAC di Ravenna con nota PG 2019/9555 dell'11.04.2019 e riportate al punto b. del "Constatato" della Relazione Istruttoria allegata all'Atto del Presidente della Provincia di Ravenna.

**b.2) ARPAE-SAC Ravenna:** la Struttura preposta alle Autorizzazioni e Concessioni dell'Agenzia Regionale ARPAE (sezione di Ravenna) esprime parere motivato positivo in merito alla procedura di VAS-ValSAT avviata per la Variante al RUE n. 3, indicando le seguenti raccomandazioni:

- 1) *attuare tutte le prescrizioni contenute nei pareri/nulla osta espressi dai vari enti coinvolti nel procedimento;*
- 2) *inserire nelle Norme di Attuazione del RUE l'indicazione che l'ampliamento di attività produttive-artigianali non devono comportare aggravii e peggioramenti degli impatti ambientali rispetto allo stato attuale, soprattutto nelle situazioni di adiacenza/prossimità ad aree urbane;*
- 3) *garantire la compatibilità acustica nell'inserimento di destinazioni residenziali in ambiti produttivi-artigianali;*
- 4) *in caso di dismissione o cambio d'uso verso altre funzioni, valutare preliminarmente la compatibilità del suolo e della falda. In particolare, nel caso di aree precedentemente destinate ad attività produttive o potenzialmente contaminanti, dovrà essere effettuata una caratterizzazione ed eventuale bonifica dei siti interessati. ARPAE – SAC evidenzia anche l'opportunità che i cambiamenti d'uso che comportino ristrutturazione dei locali siano l'occasione per una profonda riqualificazione energetica, acustica, antisismica, di bonifica e rimozione di eventuali parti in amianto e per il risparmio idrico;*
- 5) *in riferimento al rischio idraulico, per gli interventi in zona P2 o P3 (PGRA), prevedere uno studio idraulico adeguato al fine di valutare la sostenibilità, i limiti e gli accorgimenti da attuare per rendere compatibile l'intervento con le criticità rilevate;*
- 6) *prescrivere l'uso di materiale idoneo e compatibile chimico-fisicamente con il sito nel caso di lavori di messa in quota;*
- 7) *prescrivere il riuso e il recupero di materiale inerte classificato come rifiuto solo se idoneo e compatibile chimico-fisicamente con il sito e se autorizzato ai sensi di legge e regolamenti vigenti;*
- 8) *subordinare gli interventi all'adeguamento/potenziamento/realizzazione delle reti tecnologiche, così come indicato nei pareri di ATERSIR e ARPAE-SSA;*
- 9) *garantire il rispetto dei livelli di rumore ammissibili per le aree, in particolare per le previsioni residenziali a ridosso delle linee ferroviarie e nelle zone produttive-artigianali;*
- 10) *rispettare la normativa sull'efficientamento energetico (materiali usati e FER);*
- 11) *adottare sistemi di contenimento dei consumi e riuso della risorsa idrica, tramite recupero e riutilizzo delle acque piovane dai tetti;*
- 12) *porre attenzione alla modalità di gestione dei rifiuti, in accordo con gli obiettivi per la raccolta differenziata fissati dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR);*
- 13) *favorire una mobilità più sostenibile, estendendo la rete ciclabile, valorizzando il trasporto pubblico, estendendo le zone a traffico limitato;*
- 14) *prevedere l'installazione di un adeguato e pianificato numero di colonnine di ricarica elettrica per auto e bici, sia in area pubblica (parcheggi) sia in area privata (box e garage);*
- 15) *in riferimento alla struttura agrituristica da insediare, prevedere strumenti di ricarica per la mobilità elettrica per favorire una mobilità turistica sostenibile.*

Circa le raccomandazioni indicate da ARPAE-SAC sulla procedura di VAS-ValSAT si precisa che:

- 1) Per quanto al presente punto, sono state attuate tutte le prescrizioni indicate nei pareri/nulla osta espressi dai

vari enti coinvolti. Per completezza di informazione si rimanda ai pareri espressi (Rif. Sez. 3 del presente elaborato) e relativo riscontro posti in calce alla presente sezione.

- 2) Nel RUE vigente, grazie al contributo di tutti gli Enti, sono già presenti norme di attenzione sugli aspetti ambientali. La valutazione in ordine agli effettivi impatti ambientali (screening, VIA, ecc..) ricade nel campo applicativo definito dalla legge.
- 3) Premesso che la Variante non attiene a quanto osservato e non introduce potenzialità edificatorie residenziali in ambito produttivo, si richiama quanto indicato al precedente punto n. 2. Le trasformazioni dovranno comunque rispettare i limiti imposti dalla Zonizzazione Acustica Comunale vigente.
- 4) Posto che nessuna delle previsioni oggetto di variante riguarda la dismissione di siti produttivi, la raccomandazione di cui al punto 4) è già contenuta, sotto forma di prescrizione, nelle condizioni per le attività di trasformazione per la componente "Sicurezza del territorio".

L'art. 24.5 [*Sicurezza del territorio – Aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda*] delle NdA, infatti, approfondisce tale tematica prescrivendo, nel caso di trasformazioni di aree rilevanti del territorio urbano consolidato e attività dismesse in ambito produttivo, la verifica di compatibilità del suolo e della falda in relazione al potenziale inquinamento generato dagli usi precedentemente insediati.

L'art. 47 [*Adempimenti in aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" ne definisce i relativi adempimenti.

Per quanto alla raccomandazione di rispettare la normativa vigente sull'efficiamento energetico, nella Valsat della presente variante non ci sono espliciti riferimenti in quanto obbligo di legge.

Nel rispetto del principio di non duplicazione di cui alla LR 15/2013, le suddette norme sono richiamate nel Titolo II – Energia della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" (art. 26 [*Richiami normativi*]) del vigente RUE.

- 5) Per quanto alla raccomandazione di cui al punto 5, essa è accolta in termini normativi attraverso il recepimento dell'osservazione del STB che precisa la documentazione progettuale necessaria per interventi nelle zone soggette a rischio idraulico ad integrazione dello studio idraulico già previsto nella norma per interventi alternativi/compensativi da adottare qualora non si adottino le soluzioni "di base" individuate dal RUE già concordate con le autorità idrauliche.
- 6) Per quanto al punto 6 e 7, si condivide quanto osservato specificando che il tema in oggetto come ogni altra possibilità di trasformazione prevista dal RUE, è subordinato al rispetto delle norme sovraumunali esistenti in materia, debitamente controllate, per quanto di competenza, nell'ambito del titolo abilitativo.  
A tal riguardo si richiama sia l'art. 1.2 [Oggetto e natura del RUE - Elaborati del RUE] delle NdA sia la nota introduttiva della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" che esplicitano la prevalenza in via generale della normativa sovraordinata, nonché delle discipline di settore aventi incidenza sulla attività edilizia rispetto alle disposizioni del RUE.
- 7) Ibidem.
- 8) Posto che Variante non introduce nuovi insediamenti, si evidenzia che il RUE contiene una norma in ordine alla tematica sollevata (art. 24.6 "Aree soggette a verifica preventiva del sistema di depurazione"), che trova attualmente applicazione nell'Ambito Misto di Riqualificazione-Attività dismesse e in tutte le Schede Progetto ove specificato.
- 9) Vedasi punto 3).
- 10) Vedasi punto 4).
- 11) Il tema evidenziato dall'Agenzia trova piena condivisione ed è stato già ampiamente trattato nel vigente RUE. La raccomandazione di raccogliere e riusare per usi non pregiati la risorsa idrica (previsto dall'art. 26.3, lettera c.) è infatti una prestazione del RUE senza il cui assolvimento non è possibile accedere all'edificabilità.  
L'art. 41 [Riutilizzo dell'acqua piovana per usi non pregiati] della Parte II "Risorsa acqua" della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" disciplina specificatamente tale suddetta disposizione con riferimento agli aspetti operativi dell'attività edilizia, mentre l'art. 54 della medesima Tav. P.5 introduce una misura premiale per gli interventi edilizi che perseguano gli obiettivi di recupero e riuso dell'acqua piovana con sistemi sperimentali.

In tema di contenimento dei consumi idrici nel settore civile si richiamano infine le misure (obbligatorie) per la riduzione del consumo di acqua negli edifici residenziali e negli uffici di cui all'art. 42 della Tav. P.5.

- 12) In merito agli obiettivi per la raccolta differenziata fissati dal PRGR ed in coerenza con esso, per quanto alla raccomandazione di cui al punto 12, si precisa che a tal fine l'Amministrazione ha approvato il Piano d'Ambito (Nov. 2015) per la gestione del servizio rifiuti urbani della Provincia di Ravenna, che prevede l'attivazione di un servizio di raccolta differenziata domiciliare a seguito dell'aggiudicazione della gestione del servizio rifiuti urbani presso ATERSIR.

Per quanto alle aree oggetto di proposta di variante, la modalità di gestione dei rifiuti sarà coerente con i modelli organizzativi di riferimento proposti dal Piano d'Ambito per il raggiungimento degli obiettivi fissati dal PRGR.

- 13) Il tema evidenziato dall'Agenzia trova piena condivisione ed è coerente con gli obiettivi e le previsioni del redigendo PUMS -Piano Urbano della Mobilità Sostenibile- del Comune di Faenza di prossima adozione.

Si evidenzia inoltre che con l'attuazione delle previsioni di cui alla "Variante integrativa al vigente POC specifico per la realizzazione di percorsi ciclopeditoni" approvata nel marzo del 2019, la rete di percorsi ciclopeditoni del Comune di Faenza è stata ulteriormente sviluppata raggiungendo il valore obiettivo prefissato dal PSC (>1,0 m/ab), mentre nell'ambito dell'attuazione del PUMS andrà verificato l'obiettivo del PAIR -Piano Aria Integrato Regionale- 2020, assunto come scenario di riferimento (>1,5 m/ab).

- 14) Si prende atto di quanto rilevato al punto 14 sulla necessità di dotare le previsioni oggetto di variante di infrastrutture per la mobilità sostenibile specificando che il tema in oggetto, come ogni altra possibilità di trasformazione prevista dal RUE, è subordinato al rispetto delle norme sovracomunali esistenti in materia, richiamate nel RUE all'art. 34 [Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica] della Tav. P.5 e debitamente controllate, qualora l'intervento rientri nell'ambito di applicazione della norma, in occasione della presentazione del titolo abilitativo.

Si evidenzia inoltre che, in attuazione del PAES dell'Unione della Romagna Faentina e al fine di favorire la diffusione della mobilità elettrica, l'Amministrazione ha bandito (e conseguentemente assegnato) un avviso pubblico per la raccolta di istanze per l'attivazione di n. 14 impianti di ricarica per veicoli a trazione elettrica in aree di sosta pubbliche esistenti nel territorio dell'Unione, ha partecipato al programma di finanziamento regionale PNI RER 2020 per l'installazione di ulteriori 10 impianti di ricarica e ha pubblicato un bando aperto a tutta la cittadinanza per l'erogazione di circa n. 60 contributi a fondo perduto per l'acquisto di biciclette elettriche.

- 15) Con riferimento alla struttura agrituristica di previsione si condivide quanto suggerito e, vista anche la vicinanza con un percorso appartenente alla rete escursionistica regionale, si provvede ad integrare la Scheda progetto R.58 "Area di via Bracchina" inserendo -negli aspetti puntuali di scheda- la seguente specifica: "In fase attuativa dovrà essere effettuata la predisposizione all'allaccio per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli".

***Pareri espressi da altri Enti ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i e altri pareri o atti di assenso:***

Unitamente ad ARPAE-SAC, la proposta di variante al RUE del Comune di Faenza è stata trasmessa con distinte note anche ad ARPAE - Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente ed Energia, AUSL della Romagna - Servizio Igiene Pubblica di Ravenna, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Ravenna, Consorzio di Bonifica della Romagna, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, all'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano e Servizio Area Romagna ed Hera S.p.A. per l'espressione dei pareri di competenza in ordine alla ValSAT della variante agli strumenti, integralmente riportati nella sezione 3. del presente elaborato. Si riportano pertanto di seguito i pareri espressi e relativo riscontro:

• **Agenzia Regionale Prevenzione, Ambiente ed Energia (ARPAE) dell'Emilia-Romagna – Distretto di Faenza–Bassa Romagna (Prot. URF n. 60.372 del 17.09.2018):**

- Con riferimento alle Schede progetto U.14-U.59-R.54-R.57 (sitate lungo viabilità significativa), l'attuazione delle trasformazioni contenute nelle Schede dovrà essere subordinato alla presentazione di uno studio

preliminare di valutazione di clima/impatto acustico, contenente eventuali soluzioni mitigative da adottare (es. distanze da sorgenti sonore, configurazioni plani-volumetriche, ecc..).

*Controdeduzione*

Si accoglie la richiesta e si modificano le Schede sopra indicate inserendo entro la sezione "Prestazione sostenibilità" la prescrizione proposta da ARPAE.

STATO ADOTTATO

Scheda progetto U.14 "Area nuovo quartiere di via Fornarina"

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 sostenibilità	<p><b>Energia</b></p> <p>(-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>

STATO CONTRODEDOTTO

Scheda progetto U.14 "Area nuovo quartiere di via Fornarina"

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 sostenibilità	<p><b>Energia</b></p> <p>(-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p> <p><b>Acustica</b></p> <p>(*) Deve essere effettuata la valutazione previsionale del clima acustico allo scopo di individuare gli accorgimenti, anche progettuali, di protezione acustica per rendere compatibili gli interventi previsti.</p>

STATO ADOTTATO

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

## Sub area A

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 sostenibilità	<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, previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a specifica disciplina], il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 50% della superficie dell'intera sub-area; è possibile accedere alle alternative al sistema prestazionale di cui all'art. 26.5, fermo restando il rispetto di un grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo pari ad almeno il 30% della superficie dell'intera sub-area.</p>

## Sub area 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"	
Prestazione sostenibilità	<p><b>Verde</b></p> <p>(-) Al fine di salvaguardare la visuale prospettica sugli edifici di valore architettonico, in sostituzione delle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a), gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento di una fascia attrezzata a vigna o a verde alberato di consistenza come da scheda.</p> <p><b>Rumore</b></p> <p>(-) Eventuali barriere antirumore devono essere realizzate con specie arboree autoctone.</p>

STATO CONTRODEDOTTO

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

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 sostenibilità	<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, previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a specifica disciplina], il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 50% della superficie dell'intera sub-area; è possibile accedere alle</p>

	<p>alternative al sistema prestazionale di cui all'art. 26.5, fermo restando il rispetto di un grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo pari ad almeno il 30% della superficie dell'intera sub-area.</p> <p><b>Acustica</b>  (*) Deve essere effettuata la valutazione previsionale del clima acustico allo scopo di individuare gli accorgimenti, anche progettuali, di protezione acustica per rendere compatibili gli interventi previsti.</p>
--	---

## Sub area 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"	
Prestazione sostenibilità	<p><b>Verde</b>  (-) Al fine di salvaguardare la visuale prospettica sugli edifici di valore architettonico, in sostituzione delle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a), gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento di una fascia attrezzata a vigna o a verde alberato di consistenza come da scheda.</p> <p><b>Acustica</b>  (*) Deve essere effettuata la valutazione previsionale del clima acustico allo scopo di individuare gli accorgimenti, anche progettuali, di protezione acustica per rendere compatibili gli interventi previsti.</p> <p><b>Rumore</b>  (-) Eventuali barriere antirumore devono essere realizzate con specie arboree autoctone.</p>

STATO ADOTTATO

Scheda progetto R.54 "Area Gorgona - Marzeno"

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 sostenibilità	<p><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 fascia permeabile attrezzata a verde alberato, di larghezza indicativa come da scheda.  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>

STATO CONTRODEDOTTO

Scheda progetto R.54 "Area Gorgona - Marzeno"

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 sostenibilità	<p><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 fascia permeabile attrezzata a verde alberato, di larghezza indicativa come da scheda.  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>Acustica</b>  (*) Deve essere effettuata la valutazione previsionale del clima acustico allo scopo di individuare gli accorgimenti, anche progettuali, di protezione acustica per rendere compatibili gli interventi previsti.</p>

STATO ADOTTATO

Nuova Scheda progetto R.57 "Area di via del Lupo"

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 sostenibilità	<p><b>Verde</b>  (*) L'intervento è subordinato alla realizzazione di un progetto di riqualificazione paesaggistica dell'intera area esterna di pertinenza che, a titolo esemplificativo, preveda la rimozione delle strutture incongrue, la valorizzazione e ridisegno del verde, la sostituzione di pavimentazioni non idonee al contesto, la sistemazione delle recinzioni e arredi esterni, ecc.</p> <p>(-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b), gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della 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.  Entro tale fascia non è consentito localizzare parcheggi, spazi per la lavorazione all'aperto, depositi e/o manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità.</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 50% della superficie dell'intera scheda.
--	--

STATO CONTRODEDOTTO

Nuova Scheda progetto R.57 "Area di via del Lupo"

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [ <i>Obiettivi di qualità</i> ] E DI CUI ALLA PARTE II [ <i>Sostenibilità degli insediamenti</i> ] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<p><b>Verde</b></p> <p>(*) L'intervento è subordinato alla realizzazione di un progetto di riqualificazione paesaggistica dell'intera area esterna di pertinenza che, a titolo esemplificativo, preveda la rimozione delle strutture incongrue, la valorizzazione e ridisegno del verde, la sostituzione di pavimentazioni non idonee al contesto, la sistemazione delle recinzioni e arredi esterni, ecc.</p> <p>(-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [<i>Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità</i>] lettera b, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento della 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.</p> <p>Entro tale fascia non è consentito localizzare parcheggi, spazi per la lavorazione all'aperto, depositi e/o manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità.</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 [<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 50% della superficie dell'intera scheda.</p> <p><b>Acustica</b></p> <p>(*) Deve essere effettuata la valutazione previsionale del clima acustico allo scopo di individuare gli accorgimenti, anche progettuali, di protezione acustica per rendere compatibili gli interventi previsti.</p>

- Con riferimento alla Scheda progetto U.23, vista la modifica al perimetro della Scheda esistente, dovrà essere rivalutata l'attribuzione della Classe Acustica secondo il calcolo parametrico della D.G.R. 2053/2001. L'agenzia richiama inoltre il parere già espresso in sede di primo impianto del RUE (Prot. 8400/2014) relativo alla presenza della funzione residenziale, benché limitata e a servizio dell'attività, in ambito produttivo, tale da necessitare attenzione ed eventuali mitigazioni relativamente alle emissioni sonore e atmosferiche al fine di garantire la sostenibilità e coesistenza.

*Controdeduzione*

Si conferma l'attribuzione dell'attuale classe acustica (Sett. 2008) con l'impegno di aggiornarla alla prima revisione del piano di classificazione acustica comunale. Si confermano nel frattempo i limiti di emissione dell'attuale classe acustica (III e IV) in quanto più cautelativi.

- Con riferimento alle Schede progetto Scheda R.59 "Area di via Castellina", a seguito di demolizione dei fabbricati (comprendenti ex porcilaie) è necessario prevedere operazioni di bonifica del sito.

*Controdeduzione*

Si accoglie quanto proposto nel rilievo e si integra la sezione "Modalità attuative" della Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina" subordinando l'ammissibilità degli interventi al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 24.5 [*Sicurezza del territorio - Aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda*] in relazione al potenziale inquinamento generato dall'uso precedentemente insediato (produttivo di allevamento animale) entro il "Fondo 3". La scheda progetto viene modificata così come di seguito riportato.

STATO ADOTTATO

Nuova Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina"

MODALITÀ ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale.

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

STATO CONTRODEDOTTO

Nuova Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina"

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale. (-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda. (*) L'attuazione degli interventi entro il "Fondo 1" è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 24.5 [Sicurezza del territorio - Aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda] entro il "Fondo 3".

- Con riferimento alle Schede progetto di nuova previsione R.57 e R.58 "deve essere previsto l'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 ed 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".

Controdeduzione

Si accoglie quanto proposto nel rilievo e si integrano le Schede progetto indicate (R.57 "Area di via del Lupo" ed R.58 "Area di via Bracchina") riportando fedelmente nella sezione riguardante le "Dotazioni Territoriali - Impianti e infrastrutture" quanto proposto da ARPAE. Le schede progetto vengono modificate così come di seguito riportato.

STATO ADOTTATO

Nuova Scheda progetto R.57 "Area di via del Lupo"

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	

STATO CONTRODEDOTTO

Nuova Scheda progetto R.57 "Area di via del Lupo"

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) 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.

STATO ADOTTATO

Nuova Scheda progetto R.58 "Area di via Bracchina"

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	

STATO CONTRODEDOTTO

Nuova Scheda progetto R.58 "Area di via Bracchina"

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) 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.
--	--

- Con riferimento agli Artt. 8 e 9 della Tav. P.2 "Norme di Attuazione" si chiede di ripristinare il rispetto delle condizioni per le attività di trasformazione di cui al Titolo VI e l'assolvimento delle prestazioni di cui all'art. 26 come avviene per l'"Ambito misto di riqualificazione".

*Controdeduzione*

Il rilievo si può ritenere accolto specificando che quanto eliminato come "Precisazione" consiste in una ripetizione sovrabbondante rispetto agli ambiti di applicazione delle norme i cui ambiti di applicazione sono ben definiti negli articoli di riferimento.

Ai fini dello snellimento dell'apparato normativo, si è ritenuto di rendere coerente in ogni parte la lettura delle norme evitando richiami che nulla aggiungerebbero agli obblighi normativi.

- L'agenzia chiede inoltre di dare evidenza sia della rispondenza del RUE a quanto indicato all'art. 4 della LR 19/2003 (Norme in materia di inquinamento luminoso e di risparmio energetico) e s.m.i., sia della coerenza con il PAIR2020 (Piano Aria Integrato Regionale).

*Controdeduzione*

La richiesta in merito alla rispondenza del RUE all'art. 4 della LR 19/2003 e al PAIR 2020 è contenuta nell'apparato normativo dello Strumento con specifici richiami (art. 24.11 e 25.5) alle disposizioni sovraordinate di immediata osservanza e attuazione aventi incidenza sulla disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

La Scheda dei vincoli di cui alla Tav. C.2 "Tavola dei vicoli: impianti e infrastrutture" individua le "Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso".

- **AUSL della Romagna - Unità Igiene e Sanità Pubblica di Ravenna (Prot. URF n. 65.314 del 05.10.2018):** l'Ente sanitario AUSL Romagna esprime parere favorevole non rilevando alcuna osservazione alla sua adozione;

- **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Ravenna (Prot. URF n. 65.325 del 05.10.2018):**

- in ordine alle Schede progetto oggetto di proposta di variante interessate dalla tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004, l'Ente Soprintendenza esprime parere favorevole rimandando alle fasi successive ogni valutazione specifica sulle soluzioni progettuali presentate per l'espressione del parere nel procedimento di autorizzazione.

Per la sola Scheda progetto U.20 "area di via Emilia Ponente – Villa Sirene", interessata da vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 relativo alla Villa Abbondanzi e al suo parco (DM del 27.08.1988), l'Ente Soprintendenza riporta i seguenti suggerimenti:

- la progettazione dei nuovi servizi accessori all'attività nella Sub Area B, dentro il parco tutelato, dovrà essere effettuata con la stessa attenzione al contesto di quella precedentemente e recentemente autorizzata e quanto più limitata nella estensione planimetrica;
- la progettazione degli altri interventi, fuori dall'area vincolata, dovrà essere effettuata con la medesima attenzione e consapevolezza del valore dell'intero complesso e attenzione al contesto.

Per quanto alle schede progetto in territorio rurale ricadenti in aree di tutela paesaggistica (art. 142, comma 1, lettera c) l'Ente Soprintendenza raccomanda, in generale, di localizzare le eventuali nuove capacità edificatorie in adiacenza ai complessi esistenti e sottolinea la necessità di "scoraggiare gli interventi che assumono una caratterizzazione di insediamenti urbani sia nei materiali scelti per le architetture, sia nella

vegetazione”.

#### *Controdeduzione*

Si condividono le finalità e i suggerimenti avanzati dalla Soprintendenza territorialmente competente rimandando alla fase attuativa degli interventi il controllo delle trasformazioni in coerenza con essi.

Quanto evidenziato dalla Soprintendenza circa l'attenzione da riservare in termini di aspetti compositivi e congruità dei materiali nelle schede progetto in territorio rurale è già previsto nelle “Modalità generali di progettazione” degli interventi in territorio rurale di cui all'art. 12.2 delle NdA a cui le singole Schede progetto fanno esplicito riferimento.

Per quanto agli specifici suggerimenti per la sola Scheda progetto U.20 “area di via Emilia Ponente – Villa Sirene”, essi sono puntualmente richiamati nella controdeduzione all'osservazione n. 4 (Prot. n. 65.450 del 05.10.2018) presentata dal legale rappresentante della società proprietaria dell'area.

- In merito alle modifiche normative di cui alla Tav. P.2 “Norme di Attuazione” l'ente Soprintendenza esprime parere favorevole, riportando le seguenti considerazioni:
  - i cambi verso alcune destinazioni d'uso direzionali ai piani terra prospicienti lo spazio pubblico con vetrina devono essere valutati di volta in volta a seconda delle caratteristiche dell'edificio ospitante e delle soluzioni progettuali proposte e non in termini generali, condividendo comunque il divieto del RUE di negare tali funzioni negli spazi pubblici di maggior pregio, quali Piazza del Popolo e Piazza della Libertà;
  - risulta incomprensibile la possibilità di demolizione con ricostruzione di edifici di valore esterni al centro storico, ossia di qualcosa di cui ne è stato accertato un valore, anche se tale casistica di intervento è ammessa nel caso di esigenze di adeguamento sismico e sia escluso nel caso di “elementi o apparati decorativi dei quali non sia possibile riprodurre il valore originario”.

#### *Controdeduzione*

- Fermo restando il rispetto delle norme di RUE che deve disciplinare in materia di usi in centro storico, la compatibilità dei singoli interventi di cambio d'uso nel contesto storico verso le funzioni direzionali ammesse dal RUE (limitate alle sole agenzie immobiliari e studi professionali) sarà esaminata nell'ambito dell'attività istruttoria verificando tutte le condizioni di cui all'art. 5.11 [*Centro storico – Obiettivi di qualità*].
- In analogia al punto precedente si condivide a livello di principio quanto segnalato con la precisazione che la demolizione integrale di un edificio di valore è un fatto eccezionale e raro che deve comportare una serie di valutazioni preventive (non economiche) che dimostrino l'impossibilità di conservare l'edificio; in questo caso un rilievo accuratissimo, una ricostruzione filologica e il riutilizzo dei materiali provenienti dalla demolizione possono essere spunti per la valutazione.
- In ordine alla tutela archeologica, l'Ente Soprintendenza esprime parere favorevole e segnala, rilevando l'accoglimento delle proposte di modifica avanzate dall'Istituto stesso con Prot. URF n. 19.542/2017 (art. 5.15 [*Centro storico – Archeologia*] e art. 23.5 [*Storia e archeologia – Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica*]).  
A seguito della riorganizzazione di cui al DM 44/2016 si provvede infine, come segnalato, ad inserire all'art. 5.12 la sola dicitura “Soprintendenza” in luogo di “Soprintendenza Archeologica dell'Emilia-Romagna” come già avvenuto per le modifiche intervenute all'art. 23.5.
- L'Ente Soprintendenza prende infine atto dell'aggiornamento della Tavola dei vincoli e della Scheda dei vincoli e ribadisce che tale rappresentazione non possa avere carattere esaustivo e completo.
- **Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale (Prot. URF n. 70.376 del 25.10.2018):** l'Ente Consorzio di Bonifica esprime parere favorevole condizionato alle seguenti indicazioni:
  - Tav. C.2 Schede dei Vincoli - Scheda Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po (PSAI Senio), PGRA: la

mappatura delle aree interessate da alluvioni (P1, P2, P3), derivanti dal coordinamento con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni regionale, è relativa ai soli corsi d'acqua naturali e non a quelli derivanti dal reticolo secondario di pianura (canali di bonifica).

L'articolato riportato nelle fonti della Scheda andrebbe quindi integrato con la Delibera del Comitato Istituzionale della ex-Autorità di Bacino del Reno 1/2 del 25.02.2009.

Alla luce di tale Delibera, a seguito di richiesta di parere di invarianza idraulica per Piani Urbanistici, il Consorzio caratterizza idraulicamente l'area interessata e individua la quota di allagamento per i fabbricati relativa al reticolo secondario di pianura.

Per l'attuazione tramite intervento diretto, la quota di allagamento da tenere in considerazione è pari ad almeno 50 cm.

#### *Controdeduzione*

Si prende atto della richiesta rimandando la modifica -con richiamo puntuale alla sopracitata Delibera- alla prossima variante finalizzata all'aggiornamento della Tav. C.2 del RUE (Tavole e Scheda dei Vincoli), non oggetto della presente variante, con la precisazione che, a livello procedurale, tali elaborati, possono essere integrati e aggiornati con sola delibera di Consiglio meramente ricognitiva ai sensi dell'art. 19-ter della LR 20/2000 e s.m.i.

Si precisa comunque che la Scheda dei vincoli "Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA): Aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti o rare" contiene già il richiamo al rispetto della normativa sovraordinata in relazione al fenomeno di inondazione generata dal reticolo di bonifica esplicitando il rimando all'art. 32 delle Norme integrative della variante di coordinamento tra il PGRA e il PSAI.

- Tav. P.2 Norme di Attuazione - art. 12.2 [*Disposizioni comuni – Modalità generali di progettazione*]: l'Ente Consorzio di Bonifica chiede di esplicitare all'art. 12.2 che l'eventuale ripristino o ricostruzione di fabbricati nel territorio rurale, a ridosso delle rete scolante consorziale, è soggetto anche ai limiti imposti dagli artt. 133 e 134 del R.D. 368/1904, dal Regolamento per le Concessioni e le Autorizzazioni approvato con D.C.A. n. 11/1996 e dalle Norme di Attuazione del PSAI Senio.

#### *Controdeduzione*

Tali prescrizioni, già richiamate nell'elaborato Tav. C.2 "Tavola dei vincoli" e relativa Scheda dei vincoli del RUE, discendono direttamente da disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia la cui riscrittura nell'apparato normativo del RUE relativo al territorio rurale confligge con la necessaria sintesi dello strumento e il rispetto del principio di "non duplicazione" della normativa sovraordinata e di settore introdotto dalla Legge Regionale 15/2013 e s.m.i.

- Tav. P.5 Attività edilizia e procedimenti - art. 45.3 [*Interventi sugli alberi – Abbattimento alberi*]: l'Ente Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale chiede di evidenziare che le prescrizioni e gli obblighi dettati dall'articolo non riguardano le attività di taglio e potatura delle alberature presenti nella rete di bonifica svolte direttamente dal Consorzio.

#### *Controdeduzione*

Si accoglie il rilievo avanzato e si provvede ad integrare l'art. 45.3 [*Interventi sugli alberi – Abbattimento alberi*] così come di seguito riportato.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Art. 45.3

### **Art. 45 Interventi sugli alberi**

[...]

#### **3. Abbattimento di alberi**

L'abbattimento di alberi di alto fusto o la loro capitozzatura (effettuata su branche superiori a 50 cm di circonferenza nel punto del taglio) non connessi ad interventi edilizi, deve riguardare esemplari che determinano condizioni di pericolo (per motivi di

stabilità, condizioni fitosanitarie, ecc.) ed è soggetta ad autorizzazione con le seguenti modalità:

- per l'abbattimento di alberi ricadenti nelle zone tutelate dalla Parte III del DLgs 42/2004, deve essere richiesta l'Autorizzazione amministrativa di cui all'art. 9, fermo restando il rispetto delle norme in materia di tutela paesaggistica e la necessità di acquisire il parere degli Enti e uffici competenti;
- negli altri casi, la richiesta di abbattimento deve essere inoltrata al Servizio Giardini del Comune, che provvede direttamente ad autorizzare -eventualmente in sede di sopralluogo- prescrivendo le condizioni per la piantumazione di alberi compensativi.

Sono considerati abbattimenti anche i danneggiamenti che compromettono la vita di un albero.

Non sono considerati ai fini del presente articolo i tagli selettivi di vegetazione ~~che non comportano alterazione permanente dello stato dei luoghi~~, autorizzati per finalità di sicurezza idraulica o di sicurezza per la viabilità nell'ambito delle pertinenze stradali da parte delle autorità competenti.

Per ogni albero abbattuto -sia nell'ambito di pratiche edilizie, sia al di fuori di esse- ne devono essere piantati tre, anche in aree diverse dalla proprietà privata, secondo le indicazioni del Servizio Giardini del Comune. I nuovi alberi devono essere piantati con dimensioni e caratteristiche tali da garantirne l'attecchimento.

[...]

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Art. 45.3

#### **Art. 45 Interventi sugli alberi**

[...]

##### **3. Abbattimento di alberi**

L'abbattimento di alberi di alto fusto o la loro capitozzatura (effettuata su branche superiori a 50 cm di circonferenza nel punto del taglio) non connessi ad interventi edilizi, deve riguardare esemplari che determinano condizioni di pericolo (per motivi di stabilità, condizioni fitosanitarie, ecc.) ed è soggetta ad autorizzazione con le seguenti modalità:

- per l'abbattimento di alberi ricadenti nelle zone tutelate dalla Parte III del DLgs 42/2004, deve essere richiesta l'Autorizzazione amministrativa di cui all'art. 9, fermo restando il rispetto delle norme in materia di tutela paesaggistica e la necessità di acquisire il parere degli Enti e uffici competenti;
- negli altri casi, la richiesta di abbattimento deve essere inoltrata al Servizio Giardini del Comune, che provvede direttamente ad autorizzare -eventualmente in sede di sopralluogo- prescrivendo le condizioni per la piantumazione di alberi compensativi.

Sono considerati abbattimenti anche i danneggiamenti che compromettono la vita di un albero.

Non sono considerati ai fini del presente articolo i tagli selettivi di vegetazione **realizzati o** autorizzati per finalità di sicurezza idraulica o di sicurezza per la viabilità nell'ambito delle pertinenze stradali da parte delle autorità competenti.

Per ogni albero abbattuto -sia nell'ambito di pratiche edilizie, sia al di fuori di esse- ne devono essere piantati tre, anche in aree diverse dalla proprietà privata, secondo le indicazioni del Servizio Giardini del Comune. I nuovi alberi devono essere piantati con dimensioni e caratteristiche tali da garantirne l'attecchimento.

[...]

- Tav. C.2 "Tavola dei vincoli" e relativa "Scheda dei vincoli" – Sicurezza del territorio: L'Ente Consorzio di Bonifica chiede di:
  - integrare la legenda relativa al territorio di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, precisando che con linea di larghezza maggiore vengono indicati i canali di scolo principali e con linea di spessore minore vengono indicati i canali di solo secondari;
  - integrare le fonti normative relative alla Scheda dei vincoli "Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica" con il Regolamento sulle concessioni ex R.D. 08.05.1904 n. 368 titolo V, redatto dal Consorzio di Bonifica di secondo grado per il Canale Emiliano Romagnolo, e relativo alle condotte irrigue in pressione, in gestione al Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale e realizzate con finanziamento pubblico a favore del Consorzio di Bonifica per il CER.

##### *Controdeduzione*

Per quanto al primo punto, non si rileva discordanza tra quanto rilevato dal Consorzio e l'attuale impostazione grafica della legenda della Tavola dei vincoli (2-21) afferente alla "Sicurezza del territorio" che riporta

l'indicazione dei canali appartenenti alla rete scolante di pianura suddivisi in "principali" e "secondari".

Per quanto al secondo punto, si prende atto della richiesta rimandando la modifica -con richiamo puntuale al sopracitato Regolamento- alla prossima variante finalizzata all'aggiornamento della Tav. C.2 del RUE (Tavole e Scheda dei Vincoli), non oggetto della presente variante, con la precisazione che, a livello procedurale, tali elaborati possono essere integrati e aggiornati con sola delibera di Consiglio meramente ricognitiva ai sensi dell'art. 19-ter della LR 20/2000 e s.m.i.

- **Consorzio di Bonifica della Romagna (Prot. URF n. 75.450 del 16.11.2018):** l'Ente Consorzio di Bonifica esprime parere favorevole rilevando la non interferenza delle previsioni oggetto di variante con la rete dei canali consorziali gestiti dal Consorzio e segnalando che la variante proposta all'art. 25.2 *"appare sicuramente migliorativa per la corretta gestione del reticolo di bonifica"*.
  
- **Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano (Prot. URF n. 80.265 del 06.12.2018):** il Servizio Area Reno e Po di Volano esprime parere tecnico per la porzione di territorio comunale che ricade all'interno del Bacino del Torrente Senio richiamando l'attenzione su alcuni aspetti generali:
  - richiamare -anche in forma cartografica- nella Tav. C.2 "Tavola dei vincoli" e relativa "Scheda dei vincoli" – Sicurezza del territorio i limiti inderogabili all'attività urbanistica espressi nel Regio Decreto 523/1904;
  - integrare il quadro conoscitivo della pericolosità idraulica per i rii del reticolo secondario. Si porta ad esempio il Rio Celle, la cui perimetrazione di pericolosità idraulica desunta e assunta dal Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio risulta riduttiva, visti gli eventi di pioggia e gli interventi del 2014 e intervenire con norme urbanistiche prescrittive limitanti ad es. i seminterrati, gli spazi esterni, comportamenti, Protezione Civile;
  - nelle "Aree allagate" di cui all'art. 24.3 della Tav. P.2 "Norme di attuazione" si chiede di normare anche gli interventi sull'esistente e non solo i nuovi interventi;
  - in merito all'art. 24.9 "Riduzione rischio idraulico" della Tav. P.2 "Norme di attuazione", vista la disomogeneità di informazioni e mappatura relativa alla pericolosità idraulica e al tirante idrico contenute nei vari Piani Stralcio di Bacino (PSAI Senio, PSAI Bacini Romagnoli), si ritiene che a livello comunale si possano dare indicazioni generali e omogenee per il territorio a cui i singoli interventi devono attenersi, anche sfruttando il Modello Digitale di Superficie (DTM) che la Regione mette a disposizione. Si veda anche le D.G.R. Emilia-Romagna e AdB Po;
  - in merito all'art. 12.2 sul dissesto idrogeologico, si propone di estendere la norma (D/R) anche agli edifici insistenti su terreni interessati da alta probabilità di inondazione o compresi nella fascia di rispetto delle "acque pubbliche" (R.D. 523/1904, art. 96, lett. f), e non solo agli edifici ricadenti su terreni interessati da "pregiudizievole fenomeni di dissesto idrogeologico".

*Controdeduzione*

- L'attuazione degli interventi avviene nel rispetto dei contenuti riportati nell'elaborato Tav. C.2 "Tavola dei vincoli" e relativa "Scheda dei vincoli" che già individuano -con apposita simbologia- le acque pubbliche naturali e il reticolo idrografico minore soggetto alle disposizioni di cui al RD 523/1904 e relative norme di riferimento.

La rappresentazione in forma cartografica delle distanze di buffer prescritte dal RD 523/1904 (10 metri dal ciglio del corso d'acqua per qualsiasi costruzione o opera, 4 metri dal ciglio del corso d'acqua per piantumazioni di alberi e siepi) mal si concilia con la scala di rappresentazione della "Tavola dei vincoli" del RUE (1:10.000) in quanto il tratto di linea relativo ai buffer di distanza, rappresentato alla suddetta scala, coinciderebbe con il tratto di linea stesso.

Si prende comunque atto della richiesta rimandando la valutazione dell'inserimento di tale buffer di distanza alla prossima variante finalizzata all'aggiornamento della Tav. C.2 del RUE (Tavole e Scheda dei Vincoli), non oggetto della presente variante.

- Si prende atto della propositività del rilievo -teso ad integrare il quadro conoscitivo del Rischio idraulico per i rii del reticolo secondario- che potrà essere affrontato/sarà considerato in fase di formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).
  - In merito a quanto richiesto in ordine all'art. 24.3 sulle "Aree allagate" inteso a estendere la disciplina anche agli interventi sull'esistente si precisa che già la dizione "i nuovi interventi edilizi", presente nella norma vigente, ricomprende tutti gli interventi sia di nuova costruzione sia sugli edifici esistenti. Diverso sarebbe stato prevedere l'applicazione delle condizioni per interventi di "nuova costruzione". Resta inteso che il grado di applicazione delle prescrizioni normative deve essere rapportato agli oggettivi condizionamenti che derivano da situazioni consolidate (es. in interventi di manutenzione straordinaria all'interno degli edifici possono non presupporre l'elevazione del fabbricato al di sopra del tirante idrico, ma potranno ben prevedere dispositivi per impedire gli effetti prodotti da allagamenti).
  - Si prende atto della propositività del rilievo -teso ad integrare il quadro conoscitivo del Rischio idraulico per i rii del reticolo secondario- che potrà essere affrontato/sarà considerato in fase di formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).
  - Si prende atto della propositività del rilievo inerente alla possibilità di demolire e ricostruire edifici ricadenti su terreni a rischio idraulico o in fascia di rispetto delle acque pubbliche.  
Vista la finalità di allineamento normativo tra i due RUE (Faenza e Intercomunale) della Variante si rimanda la valutazione di tale modifica alla fase di formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) evidenziando comunque che qualora si accertassero singolari casi pregiudizievoli per la pubblica incolumità (sia sul fronte della sicurezza che sul fronte igienico e sanitario) non attinenti in senso stretto alla disciplina urbanistica, l'amministrazione potrà ricorrere a provvedimenti di carattere contingibile e urgente che il Sindaco deve motivatamente adottare nei casi d'obbligo ai sensi della specifica disciplina di legge.
- **HERA S.p.A. (Prot. URF n. 80.390 del 06.12.2018):** la società HERA S.p.A. esprime parere favorevole precisando che gli *"eventuali interventi di potenziamento dei sistemi a rete, nonché le opere interne ai comparti, necessari per sostenere le espansioni urbanistiche saranno valutati nella successiva fase di rilascio del parere ai progetti definitivi di ciascun comparto"*.
  - **Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Romagna (Prot. URF n. 9.288 del 11.02.2019):** Il Servizio Area Romagna esprime parere favorevole, sottoforma di Nulla Osta idraulico, richiamando l'attenzione sulla documentazione progettuale che è necessario allegare alle pratiche edilizie soggette alle disposizioni di cui all'art. 24.9 [*Norme per la riduzione del rischio idraulico*].  
*Controdeduzione*  
Si accoglie quanto prescritto recependo quanto richiesto in termini di documentazione da allegare alle pratiche edilizie e integrando in tal senso l'art. 24.9 delle NdA.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.2 "Norme di attuazione" – Art. 24.9

## Art. 24 Sicurezza del territorio

[...]

### 9. Norme per la riduzione del rischio idraulico

Ferma restando ogni altra norma e/o prestazione relativa alla riduzione del rischio idraulico, prevista dalle presenti norme e/o da leggi o strumenti di pianificazione sovraordinati, nelle seguenti zone a rischio idraulico come individuate nella Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio":

- "Aree ad elevata probabilità di esondazione" e "Aree a moderata probabilità di esondazione" di cui rispettivamente agli artt. 3 e 4 e "Aree di potenziale allagamento" e "Distanze di rispetto dai corpi idrici" di cui rispettivamente agli artt. 6 e 10 del "*Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli*";

- "Aree ad alta probabilità di inondazione" e "Fasce di pertinenza fluviale" di cui rispettivamente agli artt. 16 e 18 del "*Piano Stralcio per il Bacino del torrente Senio*", nonché "Aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti o rare" di cui all'art. 32 della Parte Quarta del "*Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino*";

per manufatti edilizi di nuova costruzione comprese le ricostruzioni, occorre adottare le seguenti regole di base, perseguendo principi di precauzione e di azione preventiva:

- impostazione del piano terreno ad una quota superiore a quella del tirante idrico statico asseverato, ove definito dalla pianificazione di settore, ovvero ad una altezza sufficiente a ridurre la vulnerabilità del bene esposto ed adeguata al livello di pericolosità ed esposizione. Qualora occorra determinare un tirante dinamico, dovrà essere ottenuto da relazione specialistica di compatibilità idraulica-relazione di collasso, dalla quale desumere l'altezza del piano di imposta del piano terra necessaria a ridurre vulnerabilità ed esposizione del bene;
- divieto di realizzare locali interrati o seminterrati;
- adozione di accorgimenti atti ad annullare o limitare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche;
- per le acque bianche dovrà essere evitato o annullato il rigurgito dai tombini, adottando valvole di non ritorno prima dell'allaccio alla pubblica fognatura o all'ingresso del fosso.

Le suddette regole di base possono essere superate, nel rispetto di ogni altra norma del RUE, mediante la progettazione di interventi alternativi/compensativi supportati da uno studio idraulico che dimostri il raggiungimento dei medesimi risultati in termini di riduzione del rischio idraulico e di esposizione del bene, da presentarsi da parte di tecnico competente in materia. In ogni caso, nei piani interrati e seminterrati sono consentiti unicamente usi accessori alla funzione principale.

Per gli ampliamenti e per gli interventi su manufatti ed edifici esistenti occorre perseguire il principio di non incremento sensibile del rischio idraulico rispetto al rischio esistente.

Quando possibile, compatibilmente con l'intervento da realizzare, dovranno essere rispettate le stesse regole descritte per le nuove costruzioni, prevedendo in ogni caso tutti gli accorgimenti facilmente adottabili per non incrementare l'esposizione al rischio idraulico (quali paratie mobili, protezioni stagne di impianti esistenti, ecc.): tali regole hanno valore di indirizzo qualora il tecnico competente dimostri il non aumento sensibile di rischio idraulico rispetto all'esistente.

Fermo restando quanto sopra, in considerazione della pericolosità idraulica delle aree in oggetto, si richiama la necessità di adottare e mantenere in efficienza, durante la vita dell'edificio o l'esercizio delle attività produttive, anche con riferimento alle aree esterne (parcheggi, depositi materiali, ecc.), idonei accorgimenti o pratiche atte alla riduzione del rischio idraulico.

Le soluzioni progettuali individuate dal progettista al fine di corrispondere al presente comma devono essere coerenti con quanto stabilito dalla pianificazione di settore comprese le Direttive idrauliche richiamate nella Scheda dei vincoli di cui alla Tav. C.2.

Il presente comma non trova applicazione per le aree interessate da alluvioni rare denominate (P1) come disciplinate nel Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino, nonché qualora le norme di settore prevedano la diretta espressione di un parere sui progetti da parte delle strutture competenti in materia idraulica.

Si considerano prevalenti eventuali prescrizioni degli Enti competenti in ordine alla sicurezza idraulica, che non trovino alternative rispondenti a modalità o caratteristiche esecutive previste dal RUE.

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.2 "Norme di attuazione" – Art. 24.9

## **Art. 24 Sicurezza del territorio**

[...]

### **9. Norme per la riduzione del rischio idraulico**

Ferma restando ogni altra norma e/o prestazione relativa alla riduzione del rischio idraulico, prevista dalle presenti norme e/o da leggi o strumenti di pianificazione sovraordinati, nelle seguenti zone a rischio idraulico come individuate nella Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio":

- "Aree ad elevata probabilità di esondazione" e "Aree a moderata probabilità di esondazione" di cui rispettivamente agli artt. 3 e 4 e "Aree di potenziale allagamento" e "Distanze di rispetto dai corpi idrici" di cui rispettivamente agli artt. 6 e 10 del "*Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli*";
  - "Aree ad alta probabilità di inondazione" e "Fasce di pertinenza fluviale" di cui rispettivamente agli artt. 16 e 18 del "*Piano Stralcio per il Bacino del torrente Senio*", nonché "Aree interessate da alluvioni frequenti, poco frequenti o rare" di cui all'art. 32 della Parte Quarta del "*Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino*";
- per manufatti edilizi di nuova costruzione comprese le ricostruzioni, occorre adottare le seguenti regole di base, perseguendo principi di precauzione e di azione preventiva:
- impostazione del piano terreno ad una quota superiore a quella del tirante idrico statico asseverato, ove definito dalla pianificazione di settore, ovvero ad una altezza sufficiente a ridurre la vulnerabilità del bene esposto ed adeguata al livello di pericolosità ed esposizione. Qualora occorra determinare un tirante dinamico, dovrà essere ottenuto da relazione specialistica di

compatibilità idraulica-relazione di collasso, dalla quale desumere l'altezza del piano di imposta del piano terra necessaria a ridurre vulnerabilità ed esposizione del bene;

- divieto di realizzare locali interrati o seminterrati;
- adozione di accorgimenti atti ad annullare o limitare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche;
- per le acque bianche dovrà essere evitato o annullato il rigurgito dai tombini, adottando valvole di non ritorno prima dell'allaccio alla pubblica fognatura o all'ingresso del fosso.

Le suddette regole di base possono essere superate, nel rispetto di ogni altra norma del RUE, mediante la progettazione di interventi alternativi/compensativi supportati da uno studio idraulico che dimostri il raggiungimento dei medesimi risultati in termini di riduzione del rischio idraulico e di esposizione del bene, da presentarsi da parte di tecnico competente in materia. In ogni caso, nei piani interrati e seminterrati sono consentiti unicamente usi accessori alla funzione principale.

Per gli ampliamenti e per gli interventi su manufatti ed edifici esistenti occorre perseguire il principio di non incremento sensibile del rischio idraulico rispetto al rischio esistente.

Quando possibile, compatibilmente con l'intervento da realizzare, dovranno essere rispettate le stesse regole descritte per le nuove costruzioni, prevedendo in ogni caso tutti gli accorgimenti facilmente adottabili per non incrementare l'esposizione al rischio idraulico (quali paratie mobili, protezioni stagne di impianti esistenti, ecc.): tali regole hanno valore di indirizzo qualora il tecnico competente dimostri il non aumento sensibile di rischio idraulico rispetto all'esistente.

Per i manufatti edilizi di nuova costruzione comprese le ricostruzioni, per gli ampliamenti e per gli interventi su manufatti ed edifici esistenti per i quali si dimostri un aumento sensibile di rischio idraulico rispetto all'esistente, la documentazione a corredo della pratica edilizia dovrà in ogni caso comprendere i seguenti elaborati:

- Relazione di compatibilità idraulica, per gli interventi all'interno delle fasce di collasso arginale, così come definite ed individuate dal PAI/PGRA 2016 (Piano Assetto Idrogeologico, Progetto di Variante/Coordinamento tra Piano di Gestione del Rischio Alluvioni e Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico);
- Rilievo asseverato;
- Tavola del tirante idrico;
- Procedura di emergenza.

Fermo restando quanto sopra, in considerazione della pericolosità idraulica delle aree in oggetto, si richiama la necessità di adottare e mantenere in efficienza, durante la vita dell'edificio o l'esercizio delle attività produttive, anche con riferimento alle aree esterne (parcheggi, depositi materiali, ecc.), idonei accorgimenti o pratiche atte alla riduzione del rischio idraulico.

Le soluzioni progettuali individuate dal progettista al fine di corrispondere al presente comma devono essere coerenti con quanto stabilito dalla pianificazione di settore comprese le Direttive idrauliche richiamate nella Scheda dei vincoli di cui alla Tav. C.2.

Il presente comma non trova applicazione per le aree interessate da alluvioni rare denominate (P1) come disciplinate nel Progetto di Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di bacino, nonché qualora le norme di settore prevedano la diretta espressione di un parere sui progetti da parte delle strutture competenti in materia idraulica.

Si considerano prevalenti eventuali prescrizioni degli Enti competenti in ordine alla sicurezza idraulica, che non trovino alternative rispondenti a modalità o caratteristiche esecutive previste dal RUE.

## C Parere sulla compatibilità rispetto al rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008:

### c.1) Provincia di Ravenna

Per quanto di competenza, sulla compatibilità della Variante con le condizioni geomorfologiche del territorio in relazione al rischio sismico del medesimo, il Settore Programmazione Territoriale della Provincia ha espresso parere favorevole subordinato rispetto una serie di prescrizioni da applicarsi in fase attuativa e di progettazione esecutiva.

Il contributo provinciale è articolato e di natura specialistica, pertanto si integrano le Schede Progetto n. U.14 – U.59 – U.20 – U.23 – R.54 – R.57 – R.58 – R.59 – R.60 – R.61 – U.73 -oggetto di variante- nelle seguenti risultanze, introducendo un esplicito richiamo al rispetto delle condizioni in esso trattate.

STATO ADOTTATO

Scheda progetto U.14 "Area nuovo quartiere di via Fornarina"

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> (-) E' precluso l'accesso carrabile al comparto dalla via Fornarina. (-) Per le funzioni sanitarie - assistenziali di interesse pubblico la prestazione di cui all'art. 26.2, lettera d. non è richiesta, qualora il progetto dimostri che all'interno del perimetro di scheda siano ricavati sufficienti spazi di sosta per la corretta fruibilità in rapporto allo specifico intervento. Limitatamente al caso in cui le funzioni extra-residenziali rientrino nel 30% della Sul massima ammessa, vista l'ampia dotazione di parcheggi presente nelle adiacenze del comparto, il progetto non è subordinato al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d, fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore e fermo restando la dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui alla Legge 122/1989.

STATO CONTRODEDOTTO

Scheda progetto U.14 "Area nuovo quartiere di via Fornarina"

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>Rischio sismico</b> (* In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019. <b>Mobilità</b> (-) E' precluso l'accesso carrabile al comparto dalla via Fornarina. (-) Per le funzioni sanitarie - assistenziali di interesse pubblico la prestazione di cui all'art. 26.2, lettera d. non è richiesta, qualora il progetto dimostri che all'interno del perimetro di scheda siano ricavati sufficienti spazi di sosta per la corretta fruibilità in rapporto allo specifico intervento. Limitatamente al caso in cui le funzioni extra-residenziali rientrino nel 30% della Sul massima ammessa, vista l'ampia dotazione di parcheggi presente nelle adiacenze del comparto, il progetto non è subordinato al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza] lettera d, fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore e fermo restando la dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui alla Legge 122/1989.

STATO ADOTTATO

Scheda progetto U.59 "Area via Granarolo"

### Sub area A

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	

### Sub area 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"	
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) Soluzioni idonee per garantire adeguate condizioni di fruibilità e di sicurezza del parcheggio pubblico e del tratto di strada a fondo cieco posto in fregio alla via Granarolo dovranno essere valutate in sede di progetto edilizio. <b>Sismica</b>

	(*) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi in caso di nuova costruzione nell'area di concentrazione dell'edificato, 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.
--	--

STATO CONTRODEDOTTO

Scheda progetto U.59 "Area via Granarolo"

### Sub area A

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>Rischio sismico</b> (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.
-----------------------	---

### Sub area 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"

Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) Soluzioni idonee per garantire adeguate condizioni di fruibilità e di sicurezza del parcheggio pubblico e del tratto di strada a fondo cieco posto in fregio alla via Granarolo dovranno essere valutate in sede di progetto edilizio. <b>Sismica</b> (*) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi in caso di nuova costruzione nell'area di concentrazione dell'edificato, 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>Rischio sismico</b> (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.
-----------------------	--

STATO ADOTTATO

Scheda progetto U.20 "Area via Emilia Ponente – Villa Sirene"

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	
-----------------------	--

STATO CONTRODEDOTTO

Scheda progetto U.20 "Area via Emilia Ponente – Villa Sirene"

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>Rischio sismico</b> (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.
-----------------------	---

STATO ADOTTATO

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

### Sub area A

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

Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da massimo n. 3 passi carrabili sulla via Mantegna. <b>Acqua</b> (-) Gli interventi 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.
-----------------------	---

### Sub area 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"

Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da massimo n. 2 passi carrabili sulla via Mantegna. <b>Acqua</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione 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.
--	---

STATO CONTRODEDOTTO

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

### Sub area A

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<p><b>Rischio sismico</b>  (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.</p> <p><b>Mobilità</b>  (-) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da massimo n. 3 passi carrabili sulla via Mantegna.</p> <p><b>Acqua</b>  (-) Gli interventi 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.</p>

### Sub area 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"	
Prestazione sicurezza	<p><b>Rischio sismico</b>  (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.</p> <p><b>Mobilità</b>  (-) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da massimo n. 2 passi carrabili sulla via Mantegna.</p> <p><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.</p>

STATO ADOTTATO

Scheda progetto R.54 "Area Gorgona - Marzeno"

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<p><b>Mobilità</b>  (*) Non è consentito aprire nuovi passi carrabili.</p>

STATO CONTRODEDOTTO

Scheda progetto R.54 "Area Gorgona - Marzeno"

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<p><b>Rischio sismico</b>  (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.</p> <p><b>Mobilità</b>  (*) Non è consentito aprire nuovi passi carrabili.</p>

STATO ADOTTATO

Nuova Scheda progetto R.57 "Area di via del Lupo"

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<p><b>Mobilità</b>  (*) L'accesso all'intero comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via del Lupo.</p>

STATO CONTRODEDOTTO

Nuova Scheda progetto R.57 "Area di via del Lupo"

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<p><b>Rischio sismico</b>  (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni</p>

	<p>con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.</p> <p><b>Mobilità</b></p> <p>(*) L'accesso all'intero comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via del Lupo.</p>
--	---

STATO ADOTTATO

Nuova Scheda progetto R.58 "Area di via Bracchina"

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	<p><b>Mobilità</b></p> <p>(*) L'intervento è subordinato ad una verifica degli assetti viari esistenti ed il loro eventuale adeguamento in relazione alla tipicità ed entità dell'intervento proposto e al parere del Settore LL.PP per quanto concerne gli aspetti viari.</p> <p>(*) L'accesso carrabile al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente sulla via Bracchina. I percorsi interni dovranno inserirsi nel contesto con materiali di minimo impatto paesaggistico quali stabilizzati ad inerte chiaro, materiali naturali montati a secco e simili; andranno evitate, superfici asfaltate, cementi, bitume, ecc.</p> <p>(-) L'area a parcheggio privato potrà essere localizzata anche esternamente al perimetro della presente scheda, in terreni di proprietà limitrofi all'area di intervento (Fg. 191, mapp.li 270 e 271), da valutarsi in sede di progetto e dovrà avere le caratteristiche di parcheggio alberato.</p>

STATO CONTRODEDOTTO

Nuova Scheda progetto R.58 "Area di via Bracchina"

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	<p><b>Rischio sismico</b></p> <p>(*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.</p> <p><b>Mobilità</b></p> <p>(*) L'intervento è subordinato ad una verifica degli assetti viari esistenti ed il loro eventuale adeguamento in relazione alla tipicità ed entità dell'intervento proposto e al parere del Settore LL.PP per quanto concerne gli aspetti viari.</p> <p>(*) L'accesso carrabile al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente sulla via Bracchina. I percorsi interni dovranno inserirsi nel contesto con materiali di minimo impatto paesaggistico quali stabilizzati ad inerte chiaro, materiali naturali montati a secco e simili; andranno evitate, superfici asfaltate, cementi, bitume, ecc.</p> <p>(-) L'area a parcheggio privato potrà essere localizzata anche esternamente al perimetro della presente scheda, in terreni di proprietà limitrofi all'area di intervento (Fg. 191, mapp.li 270 e 271), da valutarsi in sede di progetto e dovrà avere le caratteristiche di parcheggio alberato.</p>

STATO ADOTTATO

Nuova Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina"

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>	

STATO CONTRODEDOTTO

Nuova Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina"

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>Rischio sismico</b></p> <p>(*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.</p>

STATO ADOTTATO

Nuova Scheda progetto R.60 "Area di via Vicchio"

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	<p><b>Mobilità</b></p> <p>(*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via Vicchio.</p>

STATO CONTRODEDOTTO

Nuova Scheda progetto R.60 "Area di via Vicchio"

**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>Rischio sismico</b>                  (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.</p> <p><b>Mobilità</b>                  (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via Vicchio.</p>
------------------------------	---

STATO ADOTTATO

Nuova Scheda progetto R.61 "Area di via Fabbra – via Bulzacca"

**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 all'intero comparto deve avvenire unicamente dai passi carrabili esistenti. In fase attuativa deve essere inoltre verificata la regolarità di tutti gli accessi/passi carrabili alle proprietà provvedendo agli eventuali adeguamenti geometrico-costruttivi che si rendano necessari.</p>
------------------------------	--

STATO CONTRODEDOTTO

Nuova Scheda progetto R.61 "Area di via Fabbra – via Bulzacca"

**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>Rischio sismico</b>                  (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.</p> <p><b>Mobilità</b>                  (*) L'accesso all'intero comparto deve avvenire unicamente dai passi carrabili esistenti. In fase attuativa deve essere inoltre verificata la regolarità di tutti gli accessi/passi carrabili alle proprietà provvedendo agli eventuali adeguamenti geometrico-costruttivi che si rendano necessari.</p>
------------------------------	---

STATO ADOTTATO

Nuova Scheda progetto U.73 "Area di via Maestri del Lavoro – via Cora"

**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>                  (*) Le prestazioni riguardanti i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza], lettera d, fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore e fermo restando la dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui alla Legge 122/1989, potranno essere localizzati anche sulla parte del mappale 497 indicato nella parte della grafica della presnete Scheda</p>
------------------------------	---

STATO CONTRODEDOTTO

Nuova Scheda progetto U.73 "Area di via Maestri del Lavoro – via Cora"

**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>Rischio sismico</b>                  (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.</p> <p><b>Mobilità</b>                  (*) Le prestazioni riguardanti i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza], lettera d, fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore e fermo restando la dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui alla Legge 122/1989, potranno essere localizzati anche sulla parte del mappale 497 indicato nella parte della grafica della presnete Scheda</p>
------------------------------	--



7. Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i.



## Dichiarazione di sintesi

### 1 PREMESSA E QUADRO NORMATIVO

Il presente rapporto costituisce "Dichiarazione di sintesi" ai sensi del comma 2 dell'art. 5 della previgente L.R. 20/2000, così come ribadito dal comma 5 dell'art. 18 della L.R. 24/2017.

### 2 ESITI DELLA PROCEDURA DI VAS-VALSAT

Il Documento di ValSAT della Variante n. 3 al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Faenza, raccoglie gli esiti della procedura di VAS-ValSAT ed è costituito da Rapporto Ambientale e Sintesi Non Tecnica.

Il Rapporto Ambientale è strutturato come segue:

- 1 PREMESSA E QUADRO NORMATIVO
- 2 SINTESI DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 3 AL RUE E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI
  - 2.1 CONTENUTI
  - 2.2 DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI VARIANTE
- 3 VALUTAZIONE DELLA COMPONENTE STRATEGICA: ANALISI DI COERENZA
  - 3.1 DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ
  - 3.2 VERIFICA DI COERENZA ESTERNA: VARIANTE N. 3 AL RUE VS PSC
  - 3.3 VERIFICA DI COERENZA INTERNA: VARIANTE N. 3 AL RUE VS RUE (PRIMO IMPIANTO)
- 4 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE E AMBIENTALE
  - 4.1 CRITERI DI VALUTAZIONE
  - 4.2 SCHEDA PROGETTO R.57 "AREA DI VIA DEL LUPO"
  - 4.3 SCHEDA PROGETTO R.58 "AREA DI VIA BRACCHINA"
  - 4.4 SCHEDA PROGETTO R.59 "AREA DI VIA CASTELLINA"
  - 4.5 SCHEDA PROGETTO R.60 "AREA DI VIA VICCHIO"
  - 4.6 SCHEDA PROGETTO R.61 "AREA DI VIA FABBRA-VIA BULZACCA"
  - 4.7 SCHEDA PROGETTO U.73 "AREA DI VIA MAESTRI DEL LAVORO-VIA CORA"
- 5 VERIFICA DI CONFORMITÀ AI VINCOLI E PRESCRIZIONI (TAVOLE E SCHEDA DEI VINCOLI)
  - 5.1 SCHEDA PROGETTO R.57 "AREA DI VIA DEL LUPO"
  - 5.2 SCHEDA PROGETTO R.58 "AREA DI VIA BRACCHINA"
  - 5.3 SCHEDA PROGETTO R.59 "AREA DI VIA CASTELLINA"
  - 5.4 SCHEDA PROGETTO R.60 "AREA DI VIA VICCHIO"
  - 5.5 SCHEDA PROGETTO R.61 "AREA DI VIA FABBRA-VIA BULZACCA"
  - 5.6 SCHEDA PROGETTO U.73 "AREA DI VIA MAESTRI DEL LAVORO-VIA CORA"
- 6 ALLEGATI

La Valutazione della componente strategica non ha prodotto interferenze potenzialmente negative, ma solamente positive o potenzialmente positive con indirizzi.

La Verifica di compatibilità territoriale e ambientale non ha evidenziato interferenze negative, a condizione che siano rispettate le prescrizioni indicate nei pareri degli Enti.

La Verifica di conformità non ha evidenziato criticità non superabili. Alcune precisazioni in merito agli esiti della verifica richieste dagli Enti sono riportate nell'Elaborato di controdeduzione.

### 3 INTEGRAZIONE NEL PIANO DEGLI ESITI DELLE CONSULTAZIONI

L'Unione della Romagna Faentina ha acquisito gli atti con Prot. 28287/2019 il Parere della Provincia di Ravenna contenente le riserve ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000, il parere ambientale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e il parere sul rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008.

Il Servizio Programmazione Territoriale della Provincia di Ravenna ha espresso otto riserve (relative alle Schede Progetto), controdedotte nell'Elaborato di controdeduzione.

ARPAE-SAC (Sezione Ravenna) ha espresso parere ambientale favorevole, con alcune raccomandazioni, controdedotte nell'Elaborato di controdeduzione.

Il Servizio Territorio della Provincia di Ravenna ha espresso parere sul rischio sismico favorevole, con alcune prescrizioni per la fase esecutiva.

#### **4 MONITORAGGIO**

Il Rapporto Ambientale della Variante non modifica il set di indicatori del RUE di primo impianto. L'esito del monitoraggio delle trasformazioni della Variante è da ricomprendere all'interno dell'esito del monitoraggio del RUE.

#### **5 OSSERVAZIONI PERVENUTE**

Durante la fase di deposito, alla Variante al RUE sono pervenute diciassette osservazioni, di cui n. 5 accolte, n. 10 parzialmente accolte e n. 2 respinte, tutte controdedotte nell'Elaborato di controdeduzione.

## 8. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute:

- Controdeduzioni alle osservazioni pervenute all'Unione della Romagna Faentina entro l'08.10.2018





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.

**01**

Prot. gen. n. 0064582

del 03.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

**Area oggetto di osservazione:** via Verità, angolo via S. Martino

**Riferimento RUE:** Scheda progetto R.30

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

## **Sintesi dell'osservazione**

Osservazione presentata da un tecnico per conto di un privato cittadino alla Variante al RUE n. 3 in oggetto (adottata con atto C. URF n. 38 del 26.07.2019) e alla variante integrativa al vigente POC specifico per la realizzazione di percorsi ciclopedonali e correlata variante al RUE (adottata con atto C. URF n. 39 del 26.07.2019), assunta agli atti al medesimo prot. URF e relativa a porzioni di proprietà interessata dall'opera pubblica.

## **Controdeduzione**

L'osservazione è stata accolta nell'ambito della "Variante integrativa al vigente POC specifico per la realizzazione di percorsi ciclopedonali e correlata variante al RUE", approvata con atto C. URF n. 25 del 27.03.2019, cui ci si riferisce integralmente.





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.

**02**

Prot. gen. n. 0065391

del 04.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

**Area oggetto di osservazione:** via Vicchio n. 4

**Riferimento RUE:** Scheda progetto R.60

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

## Sintesi dell'osservazione

Gli osservanti, in qualità di privati cittadini nonché di soci della "Società Agricola Colombara di Ugolini s.s" e della "Società Agricola i Tigli s.s", tramite istanza presentata dal tecnico incaricato, con riferimento alla Scheda progetto R.60 "Area di via Vicchio" adottata chiedono:

- 1) di evidenziare che la "Sul massima ammessa dalla Scheda progetto R.60 entro la sezione "Carico urbanistico ammesso" può essere incrementata della Sul necessaria a realizzare porticati e tettoie per una quota pari al 30% della SCO esistente e di progetto";
- 2) che il fattore moltiplicativo della SUL, riferito a ciascuna azione compensativa con cui reperire gli eventuali metri quadri aggiuntivi previsti da Scheda, sia pari a 6 invece che a 3.

## Controdeduzione

- L'osservazione, per quanto al punto 1, è accolta nelle possibilità previste dall'articolo 12.2 [Disposizioni comuni – Modalità generali di progettazione] nel caso di ampliamenti esterni alla sagoma a cui la Scheda progetto R.60 fa esplicito riferimento: in tali casi infatti è consentito aggiungere la quantità di Sul necessaria per la sola realizzazione di porticati nella misura del 30% della SCO esistente alla data di adozione del RUE.

La superficie già realizzata in forza del PdC n. 109/2013 (successivamente ampliata con PdC n. 91/2015) si ritiene idonea per realizzare sufficienti superfici di porticati in applicazione della norma generale sopra richiamata.

- Per quanto al punto 2, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta considerando un fattore moltiplicativo della Sul pari a 5 in luogo di 3 per i soli servizi agricoli, alleggerendo così gli oneri compensativi (art. 30) previsti dalla Scheda progetto adottata per tale funzione nel caso di ricorso al sistema di incentivazione del RUE ad avvenuto esaurimento degli indici edificatori. Resta fermo il mantenimento del fattore moltiplicativo pari a 3 per l'abitazione rurale.

La modifica proposta si ritiene coerente con gli obiettivi della presente variante volta ad individuare misure di sostegno alla permanenza e al consolidamento produttivo di aziende agricole insediate sul territorio comunale.

Al fine di rendere omogenei i criteri valutativi, visti i chiarimenti relativi alla Scheda progetto n. 61 "Area via Fabbra – via Bulzacca" sulle condizioni e possibilità di utilizzo dei fondi ISMEA, ai quali si rimanda, si ritiene anche in questo analogo caso di apportare i conseguenti adeguamenti entro la sezione "Capacità insediativa" della Scheda stessa.

Si coglie infine l'occasione presentata dalla presente istanza per integrare la Scheda progetto R.60 con l'individuazione cartografica -con apposita simbologia- dei terreni dei soggetti assegnatari gravati da patto di riservato dominio a favore di ISMEA che allo scadere del vincolo stesso saranno privi di indice edificatorio.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Scheda progetto R.60 "Area di via Vicchio" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato alla presente proposta di controdeduzione.

Si richiamano infine, per completezza, il punto A.1.7 e il punto C della controdeduzione ai Pareri della Provincia di Ravenna (Rif. Sez. 6 del presente elaborato) che integrano la Scheda progetto R.60 adottata rispetto alla tutela cimiteriale presente su parte dell'area e rispetto al rischio sismico.

Scheda progetto R.60 "Area di via Vicchio"		1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Vicchio n. 4	Tavola RUE: (P.3)_Tavola 20.1
Estensione dell'area	circa 5.900 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] e dell'art. 15 [Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale. (*) La presente scheda è subordinata alla preventiva verifica degli indici edificatori relativi alle "Abitazioni" e ai "Servizi" di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] con riferimento ai terreni agricoli di proprietà alla data di adozione variante V3, verificati con le modalità di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderali], ricadenti nel Comune di Faenza. (-) Intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera f).	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) A fronte dell'asservimento con atto trascritto di cui all'art. 12.4 [Disposizioni comuni - Asservimenti, vincoli, convenzioni] dei terreni in proprietà che ne vincola l'edificabilità per le funzioni di "Abitazioni" e "Servizi", la Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente, da localizzarsi in accorpamento agli edifici esistenti, è pari a: - 1.600 mq di Sul per la realizzazione di servizi agricoli; - 100 mq di Sul per funzione abitativa a servizio dell'attività, da ricavarsi entro la struttura del servizio agricolo. Ad avvenuto esaurimento degli indici, il suddetto ampliamento è consentito unicamente mediante il sistema degli incentivi di cui al punto sottostante. L'utilizzo degli incentivi costituisce alternativa all'applicazione dell'indice nel caso di vincoli derivanti da contratti con ISMEA. I terreni con patto di riservato dominio in favore di ISMEA allo scadere del patto stesso saranno privi di indice edificatorio.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(*) L'ampliamento è ammesso a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni], considerando un fattore moltiplicativo della Sul, riferito a ciascuna azione puntuale, pari a 0,8.	
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 su via Vicchio.	
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, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione di una schermatura a verde di larghezza indicativa come da scheda lungo la via Vicchio e di solo filare lungo i restanti lati. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) Tenuto conto della peculiarità dell'ambito di intervento, l'intervento di nuova costruzione dovrà essere caratterizzato da semplicità visiva escludendo soluzioni disarticolate e non coerenti con il contesto paesaggistico circostante; in fase progettuale dovrà essere verificato l'inserimento paesaggistico ed ambientale della nuova costruzione, che dovrà minimizzare l'interferenza visiva con la via Modigliana e con la veduta panoramica dalla via Vicchio. (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari quella degli edifici esistenti.	

## Scheda progetto R.60 "Area di via Vicchio"

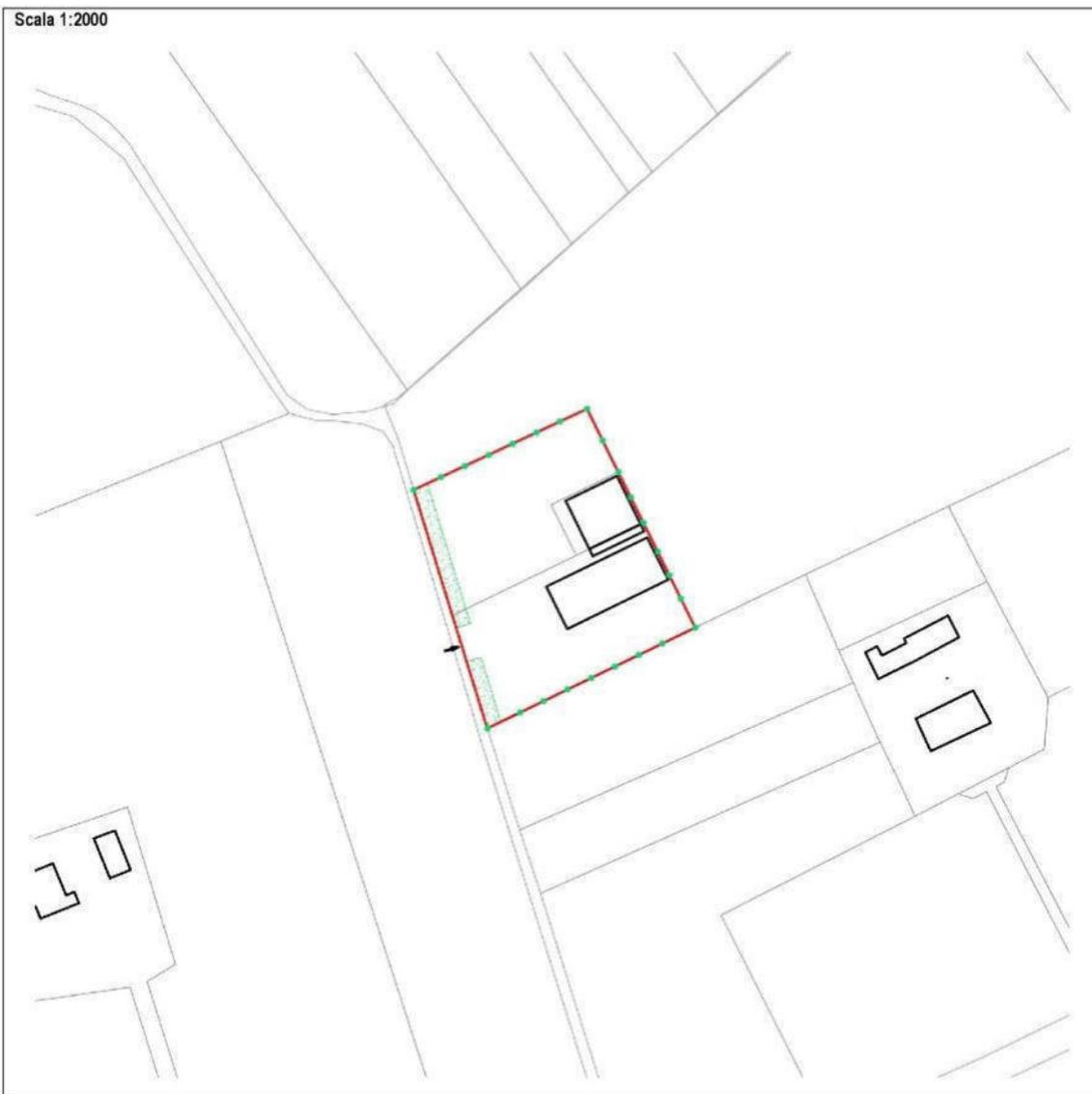
2/3

	<p>(-) La copertura del nuovo edificio dovrà essere a falde inclinate conformemente ai modelli dell'edilizia tradizionale locale e con manto in copertura in laterizio.</p> <p>(-) Tenuto conto della peculiarità dell'ambito di intervento, il progetto dovrà caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica; la nuova costruzione dovrà essere realizzata con il medesimo allineamento, attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo nella logica di accrescimento.</p>
--	---

### ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

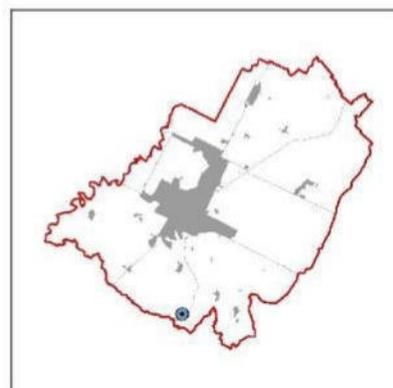
	<p>(*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.</p>
--	--

Scala 1:2000



Legenda

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



<b>Scheda progetto R.60 "Area di via Vicchio"</b>	1/4
---	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Vicchio n. 4 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P.3)_Tavola 20.1</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 5.900 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] e dell'art. 15 [Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale. (*) La presente scheda è subordinata alla preventiva verifica degli indici edificatori relativi alle "Abitazioni" e ai "Servizi" di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] con riferimento ai terreni agricoli di proprietà alla data di adozione variante V3, verificati con le modalità di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderali], ricadenti nel Comune di Faenza. (-) Intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera f).

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) A fronte dell'asservimento con atto trascritto di cui all'art. 12.4 [Disposizioni comuni - Asservimenti, vincoli, convenzioni] dei terreni in proprietà che ne vincola l'edificabilità per le funzioni di "Abitazioni" e "Servizi", la Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente, da localizzarsi in accorpamento agli edifici esistenti, è pari a: - 1.600 mq di Sul per la realizzazione di servizi agricoli; - 100 mq di Sul per funzione abitativa a servizio dell'attività, da ricavarsi entro la struttura del servizio agricolo. Ad avvenuto esaurimento degli indici, il suddetto ampliamento è consentito unicamente mediante il sistema degli incentivi di cui al punto sottostante. L'utilizzo degli incentivi costituisce alternativa all'applicazione dell'indice nel caso di vincoli derivanti da contratti con ISMEA. I terreni con patto di riservato dominio in favore di ISMEA allo scadere del patto stesso saranno privi di indice edificatorio con esclusivo riferimento al soggetto titolare della richiesta di variante (Prot. n. 37.169 del 07.06.2018), con la specifica che rimane ferma la possibilità per lo stesso soggetto di utilizzare nel centro aziendale di via Vicchio l'indice del fondo ISMEA anche dopo la scadenza del patto in alternativa all'utilizzo dell'incentivo.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(*) L'ampliamento è ammesso a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni], considerando un fattore moltiplicativo della Sul, riferito a ciascuna azione puntuale, pari a 5.

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 "ATTIVITA' EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Rischio sismico</b> (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019. <b>Mobilità</b> (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via Vicchio.
<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, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione di una schermatura a verde di larghezza indicativa come da scheda lungo la via Vicchio e di solo filare lungo i restanti lati. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.

<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(*) Tenuto conto della peculiarità dell'ambito di intervento, l'intervento di nuova costruzione dovrà essere caratterizzato da semplicità visiva escludendo soluzioni disarticolate e non coerenti con il contesto paesaggistico circostante; in fase progettuale dovrà essere verificato l'inserimento paesaggistico ed ambientale della nuova costruzione, che dovrà minimizzare l'interferenza visiva con la via Modigliana e con la veduta panoramica dalla via Vicchio.</li> <li>(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari quella degli edifici esistenti.</li> <li>(-) La copertura del nuovo edificio dovrà essere a falde inclinate conformemente ai modelli dell'edilizia tradizionale locale e con manto in copertura in laterizio.</li> <li>(-) Tenuto conto della peculiarità dell'ambito di intervento, il progetto dovrà caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica; la nuova costruzione dovrà essere realizzata con il medesimo allineamento, attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo nella logica di accrescimento.</li> </ul>
------------------------------------	--

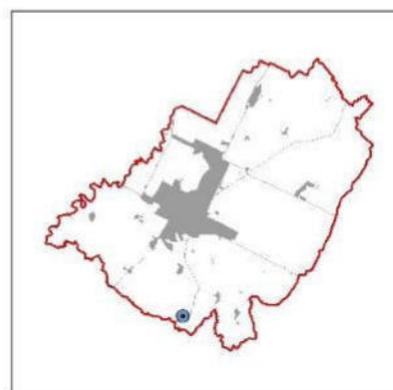
<p><b>ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA</b></p>	
	<p>(*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.</p>

Scala 1:2000



**Legenda**

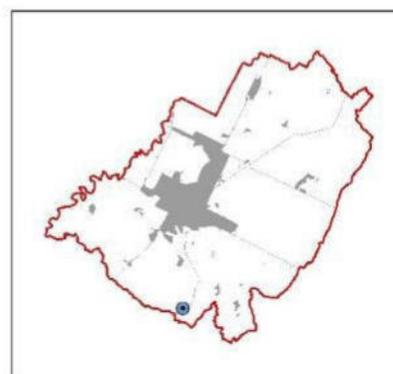
-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde
-  Schemature con alberi a filare
-  Accesso carrabile da via Vicchio
-  Terreno privo di indice di edificabilità nei casi previsti dalla Scheda (luglio 2018)
-  Limite di rispetto cimiteriale (cimitero parrocchia Santa Maria Assunta)





Terreni privi di indice di edificabilità nei casi previsti nella parte normativa della Scheda (luglio 2018):

- Foglio 238 Mappale 176
- Foglio 248 Mappali 56, 245
- Foglio 252 Mappali 39, 152, 153, 154, 155, 156, 158, 159, 199, 200, 298





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.

**03**

Prot. gen. n. 0065396

del 05.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

**Area oggetto di osservazione:** via Modigliana n. 153

**Riferimento RUE:** Scheda progetto R.54

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

## Sintesi dell'osservazione

Gli osservanti, in qualità di privati cittadini nonché soci della "Società Agricola Terre Lotti s.s", tramite istanza presentata dal tecnico incaricato, con riferimento alla Scheda progetto R.54 "Area Gorgona – Marzeno" adottata chiedono:

- che il fattore moltiplicativo della SUL, riferito a ciascuna azione compensativa con cui reperire gli eventuali metri quadri aggiuntivi previsti da Scheda, sia pari a 6 invece che a 3.

## Controdeduzione

- L'osservazione si ritiene parzialmente accolta considerando un fattore moltiplicativo della Sul pari a 5 in luogo di 3 per i soli servizi agricoli, alleggerendo così gli oneri compensativi (art. 30) previsti dalla Scheda progetto adottata per tale funzione nel caso di ricorso al sistema di incentivazione del RUE ad avvenuto esaurimento degli indici edificatori.

La modifica proposta si ritiene coerente con gli obiettivi della presente variante volta ad individuare misure di sostegno alla permanenza e al consolidamento produttivo di aziende agricole insediate sul territorio.

Si coglie infine l'occasione presentata dalla presente istanza per correggere un mero errore materiale di trascrizione ortografica relativo alla "Capacità insediativa" della Scheda progetto adottata, sostituendo il riferimento "pari a 1.600 mq" con "pari a 600 mq" in quanto contraddittorio rispetto all'istanza di variante presentata dall'osservante (assunta agli atti al Prot. URF n. 37.832 del 07.06.2018) e all'esito della richiesta riportato correttamente nella sotto-sezione 4.A.5 della Relazione tecnica illustrativa di variante (Allegato "A").

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Scheda progetto R.54 "Area Gorgona - Marzeno" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato alla presente proposta di controdeduzione.

Si richiamano infine, per completezza, il punto B e il punto C delle controdeduzioni ai Pareri della Provincia di Ravenna (Rif. Sez. 6 del presente elaborato) che integrano la Scheda progetto R.54 adottata rispetto alla sostenibilità ambientale delle previsioni e rispetto al rischio sismico.

<b>Scheda progetto R.54 "Area Gorgona - Marzeno"</b>	1/3
--	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Modigliana <span style="float: right;">Tavola RUE: (P.3)_Tavola 20.2</span>
<b>Estensione dell'area</b>	Circa 7.200 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] e dell'art. 15 [Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale. (*) La presente scheda è subordinata alla preventiva verifica degli indici edificatori relativi ai "Servizi" di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] con riferimento ai terreni agricoli di proprietà alla data di adozione della presente variante, verificati con le modalità di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderali], ricadenti nel Comune di Faenza. (*) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera f.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) A fronte dell'asservimento con atto trascritto di cui all'art. 12.4 [Disposizioni comuni - Asservimenti, vincoli, convenzioni] dei terreni in proprietà che ne vincola l'edificabilità per le funzioni di "Servizi", la Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente (1.000 mq), esclusivamente per la realizzazione di servizi agricoli da localizzarsi in accorpamento agli edifici esistenti, è pari a <del>4.600</del> mq. Ad avvenuto esaurimento degli indici, il suddetto ampliamento è consentito unicamente mediante il sistema degli incentivi di cui al punto sottostante. (*) La Sul massima ammessa può essere incrementata della Sul necessaria a realizzare porticati e tettoie per una quota pari al 30% della Sq realizzata.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) L'ampliamento è ammesso a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni], considerando un fattore moltiplicativo della Sul, riferito a ciascuna azione puntuale, pari a <del>2</del> .

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> (*) Non è consentito aprire nuovi passi carrabili.
<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 fascia permeabile attrezzata a verde alberato, di larghezza indicativa come da scheda. 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>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati, in accorpamento agli edifici esistenti, nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda. (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno integrarsi architettonicamente, quanto a tipologia, forme e materiali con l'edificio esistente; il tetto delle nuove costruzioni dovrà essere a falde di tipo tradizionale e non potrà superare l'altezza del colmo dell'edificio esistente.

## Scheda progetto R.54 "Area Gorgona - Marzeno"

2/3

### Verde

(\*) Gli interventi di nuova costruzione sono vincolati alla realizzazione, nell'area indicata nella parte grafica della presente scheda, di un viale di accesso con filare alberato realizzato con pini domestici o con essenze analoghe da concordarsi con gli uffici comunali.

### ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

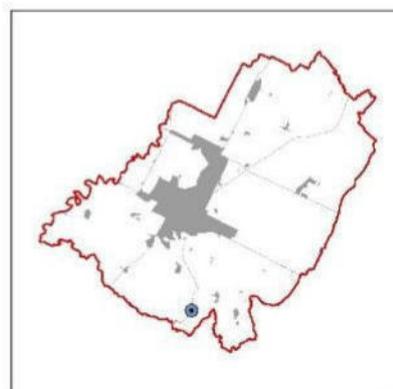
(\*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area indicativa di concentrazione dell'edificato
-  Filare alberato
-  Fascia da attrezzare a verde alberato



<b>Scheda progetto R.54 "Area Gorgona - Marzeno"</b>	1/3
--	-----

(\*) Elementi progettuali invarianti

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Modigliana <span style="float: right;">Tavola RUE: (P.3)_Tavola 20.2</span>
<b>Estensione dell'area</b>	Circa 7.200 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] e dell'art. 15 [Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale. (*) La presente scheda è subordinata alla preventiva verifica degli indici edificatori relativi ai "Servizi" di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] con riferimento ai terreni agricoli di proprietà alla data di adozione della presente variante, verificati con le modalità di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderali], ricadenti nel Comune di Faenza. (*) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera f.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) A fronte dell'asservimento con atto trascritto di cui all'art. 12.4 [Disposizioni comuni - Asservimenti, vincoli, convenzioni] dei terreni in proprietà che ne vincola l'edificabilità per le funzioni di "Servizi", la Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente (1.000 mq), esclusivamente per la realizzazione di servizi agricoli da localizzarsi in accorpamento agli edifici esistenti, è pari a 600 mq. Ad avvenuto esaurimento degli indici, il suddetto ampliamento è consentito unicamente mediante il sistema degli incentivi di cui al punto sottostante. (*) La Sul massima ammessa può essere incrementata della Sul necessaria a realizzare porticati e tettoie per una quota pari al 30% della Sq realizzata.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) L'ampliamento è ammesso a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni], considerando un fattore moltiplicativo della Sul, riferito a ciascuna azione puntuale, pari a 5.

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>Rischio sismico</b> (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019. <b>Mobilità</b> (*) Non è consentito aprire nuovi passi carrabili.
<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 fascia permeabile attrezzata a verde alberato, di larghezza indicativa come da scheda. 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>Acustica</b> (*) Deve essere effettuata la valutazione previsionale del clima acustico allo scopo di individuare gli accorgimenti, anche progettuali, di protezione acustica per rendere compatibili gli interventi previsti.

<b>Prestazione identità</b>	<p><b>Edifici</b></p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati, in accorpamento agli edifici esistenti, nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda.</p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno integrarsi architettonicamente, quanto a tipologia, forme e materiali con l'edificio esistente; il tetto delle nuove costruzioni dovrà essere a falde di tipo tradizionale e non potrà superare l'altezza del colmo dell'edificio esistente.</p> <p><b>Verde</b></p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione sono vincolati alla realizzazione, nell'area indicata nella parte grafica della presente scheda, di un viale di accesso con filare alberato realizzato con pini domestici o con essenze analoghe da concordarsi con gli uffici comunali.</p>
-----------------------------	---

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

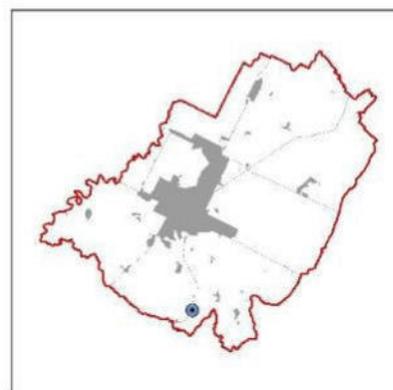
	<p>(*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.</p>
--	--

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area indicativa di concentrazione dell'edificato
-  Filare alberato
-  Fascia da attrezzare a verde alberato







RUE 2014

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

OSSERVAZIONE n.

**04**

Prot. gen. n. 0065450

del 05.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

**Area oggetto di osservazione:** via Emilia Ponente – via S. Orsola

**Riferimento RUE:** Scheda progetto U.20

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

## Sintesi dell'osservazione

L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Società "Roberto Bucci e C Immobiliare srl", con riferimento alla Scheda progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente – Villa Sirene" adottata chiede:

- 1) di precisare che la Sul aggiuntiva, pari a 200 mq, ammessa per la Sub area B con il sistema "Incentivi e compensazioni" del RUE al di fuori del vincolo di tutela possa essere realizzata sia accorpata sia in prossimità dei fabbricati esistenti;
- 2) di precisare che i 50 mq da collocare all'interno del perimetro di tutela siano distinti dall'ampliamento ammesso per i servizi accessori con il trasferimento di edificabilità dalla Sub area C.

## Controdeduzione

- L'osservazione, per quanto al punto 1, è accolta con modifica della Scheda progetto U.20. Riguardo all'attenzione per l'inserimento dell'eventuale Sul aggiuntiva nel contesto, si evidenzia infatti che il vigente RUE è già orientato ad ammettere in caso di nuova costruzione nelle "Aree urbane di conservazione del verde privato" -ammessa dallo strumento esclusivamente con il sistema di incentivazione del RUE- un solo edificio autonomo "nelle adiacenze di edifici esistenti". Inoltre, nella Scheda progetto U.20 adottata la formulazione "in accorpamento" era una locuzione di sintesi che significa "devono essere spazialmente accorpate con quelle preesistenti", condizione prevista dal RUE per i nuclei rurali del territorio -quale quello in oggetto poi inglobato nel tessuto urbano-, da declinarsi nei suoi diversi profili attraverso l'esame dei singoli progetti e contesti. Resta fermo quanto suggerito dalla competente Soprintendenza, al cui parere di controdeduzione si rimanda integralmente, per gli interventi all'interno e all'esterno dell'area vincolata.
- Per quanto al punto 2, l'osservazione è accolta di fatto senza necessità di apportare alla Scheda progetto U. 20 ulteriori specificazioni in merito.

Si richiama infine, per completezza, il punto C delle controdeduzioni ai Pareri della Provincia di Ravenna (Rif. Sez. 6 del presente elaborato) che integra la Scheda progetto U.20 adottata rispetto al rischio sismico.

<b>Scheda progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene"</b>	1/3
---	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Emilia ponente - Via Sant'Orsola <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 132.280 mq (circa 24.200 mq sub area A, circa 42.050 sub area B e circa 66.030 mq sub area C)
<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 delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica].

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) La scheda progetto individua 3 sub aree (A, B e C) attuabili autonomamente con intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) 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 con le seguenti eccezioni: - nella sola sub area B il commercio al dettaglio di cui alla lettera e) è consentito fino al limite del 10% della Sul esistente con un massimo di 100 mq.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) Ad integrazione della Sul esistente nel comparto sono ammesse le seguenti capacità insediative: - Sub area A: la Sul massima ammessa è pari a 900 mq da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda. - Sub area B: la Sul massima ammessa è pari a 250 mq; gli interventi di nuova costruzione, da localizzarsi nel rispetto dei limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda, sono vincolati ad ospitare funzioni di cui alla lettera d1) e di cui alla lettera b) dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso]. Unicamente per la realizzazione di servizi accessori all'attività ricettiva insediata e nel rispetto dei suddetti limiti di edificabilità, è consentito mantenere i volumi oggetto di concessione in sanatoria n. 3240 del 08.07.1991, con possibilità di una loro riconfigurazione e accorpamento. Sono ammessi ampliamenti mediante il trasferimento di edificabilità dalla Sub area C con le modalità di cui al punto sottostante. La Sul massima ammessa nella sub area B può variare a seguito di tale trasferimento di edificabilità. - Sub area C: sono consentiti unicamente interventi in ampliamento degli edifici esistenti mediante il sistema degli incentivi di cui al punto sottostante.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Nella sub area B la Sul massima ammessa può essere aumentata di ulteriori 250 mq a condizione che: - i mq di Sul aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni]; - gli interventi di nuova costruzione siano vincolati per funzioni al servizio dell'attività principale di ristorazione e ricettività; - l'edificazione sia <b>accorpata</b> con le preesistenze; - entro il vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 relativo alla Villa Abbondanzi denominata "le Sirene" la Sul massima aggiuntiva è pari a 50 mq. - esternamente al vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, gli interventi potranno sconfinare entro in mappa 284 adiacente e appartenente alla Sub area C. (-) Nella sub area C è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo del 3% della Sul esistente a condizione che i mq di Sul aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].

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

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.

**Scheda progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene"**

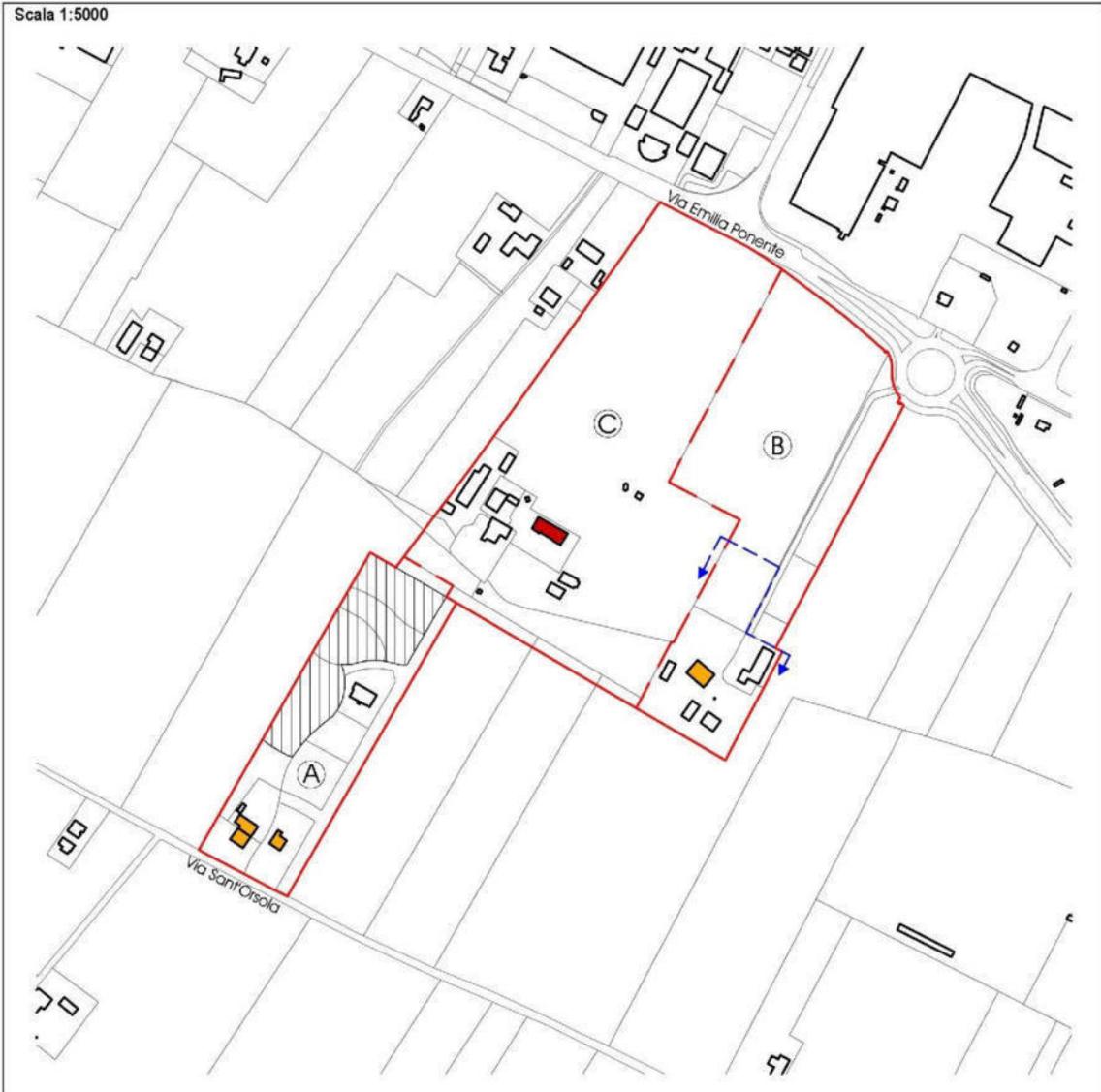
2/3

<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati ai criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". (*) Gli interventi sugli immobili indicati nella parte grafica della scheda 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].
-----------------------------	---

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

	L'attuazione della sub area A dovrà seguire l'assetto planivolumetrico del P.d.C. n. 133/2007
--	---

Scala 1:5000



Legenda

- Perimetro della scheda
- Divisione della scheda in sub aree (A-B-C)
- Area di concentrazione dell'edificato sub area A
- Edificio di valore storico - architettonico
- Edificio di valore culturale - testimoniale
- Limite di edificabilità sub area B



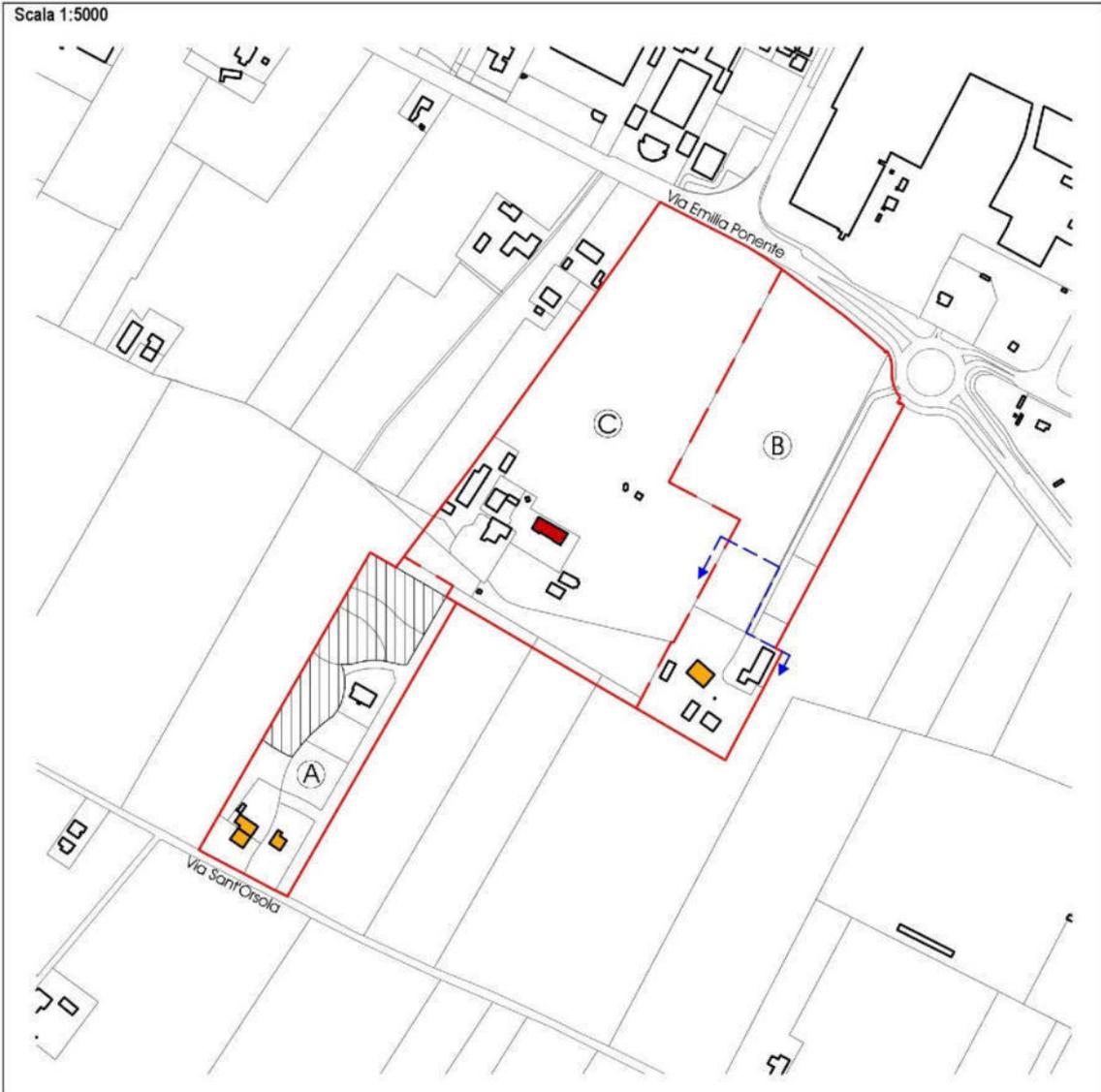
Scheda progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene"		1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Emilia ponente - Via Sant'Orsola	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 132.280 mq (circa 24.200 mq sub area A, circa 42.050 sub area B e circa 66.030 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 delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(-) La scheda progetto individua 3 sub aree (A, B e C) attuabili autonomamente con intervento edilizio diretto.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 con le seguenti eccezioni: - nella sola sub area B il commercio al dettaglio di cui alla lettera e) è consentito fino al limite del 10% della Sul esistente con un massimo di 100 mq.	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) Ad integrazione della Sul esistente nel comparto sono ammesse le seguenti capacità insediative: - Sub area A: la Sul massima ammessa è pari a 900 mq da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda. - Sub area B: la Sul massima ammessa è pari a 250 mq; gli interventi di nuova costruzione, da localizzarsi nel rispetto dei limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda, sono vincolati ad ospitare funzioni di cui alla lettera d1) e di cui alla lettera b) dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso]. Unicamente per la realizzazione di servizi accessori all'attività ricettiva insediata e nel rispetto dei suddetti limiti di edificabilità, è consentito mantenere i volumi oggetto di concessione in sanatoria n. 3240 del 08.07.1991, con possibilità di una loro riconfigurazione e accorpamento. Sono ammessi ampliamenti mediante il trasferimento di edificabilità dalla Sub area C con le modalità di cui al punto sottostante. La Sul massima ammessa nella sub area B può variare a seguito di tale trasferimento di edificabilità. - Sub area C: sono consentiti unicamente interventi in ampliamento degli edifici esistenti mediante il sistema degli incentivi di cui al punto sottostante.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) Nella sub area B la Sul massima ammessa può essere aumentata di ulteriori 250 mq a condizione che: - i mq di Sul aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni]; - gli interventi di nuova costruzione siano vincolati per funzioni al servizio dell'attività principale di ristorazione e ricettività; - l'edificazione sia <b>posta in adiacenza e accorpamento</b> con le preesistenze; - entro il vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 relativo alla Villa Abbondanzi denominata "le Sirene" la Sul massima aggiuntiva è pari a 50 mq. - esternamente al vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, gli interventi potranno sconfinare entro in mapp.le 284 adiacente e appartenente alla Sub area C. (-) Nella sub area C è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo del 3% della Sul esistente a condizione che i mq di Sul aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Rischio sismico</b> (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.	
Prestazione sostenibilità	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla	

**Scheda progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene"**

2/3

	classe A.
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati ai criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". (*) Gli interventi sugli immobili indicati nella parte grafica della scheda come edifici di valore culturale e testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico].
<b>ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA</b>	
	L'attuazione della sub area A dovrà seguire l'assetto planivolumetrico del P.d.C. n. 133/2007

Scala 1:5000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A-B-C)
-  Area di concentrazione dell'edificato sub area A
-  Edificio di valore storico - architettonico
-  Edificio di valore culturale - testimoniale
-  Limite di edificabilità sub area 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.

**05**

Prot. gen. n. 0065466

del 05.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

**Area oggetto di osservazione:** via Granarolo

**Riferimento RUE:** Scheda progetto U.59

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

## Sintesi dell'osservazione

L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Società "Molino Spadoni SpA", con riferimento alla Scheda progetto U.59 "Area di via Granarolo 2" adottata chiede:

- 1) entro la sezione "Capacità insediativa" della Sub area B, che sia elevata a 200 mq la quantità di Sul che è possibile trasferire nella Sub area A per funzioni a servizio dell'attività insediata;
- 2) entro la sezione "Prestazione identità", che la realizzazione di nuovi edifici con soluzioni "a tetto giardino" sia mantenuta come possibilità evitandone l'obbligo.

L'osservante segnala infine una difformità riguardante la rappresentazione della sagoma dell'edificio esistente nella Sub area A, dove l'ampliamento previsto dalla Scheda progetto vigente risulta essere già realizzato.

## Controdeduzione

- L'osservazione, per quanto al punto 1, non è accolta in quanto la possibilità è già prevista entro la sezione "Incentivi e compensazioni" della Sub area A della Scheda progetto vigente che prevede -con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni]- sia la possibilità di ampliare la capacità insediativa base di ulteriori 100 mq sia la possibilità di applicare gli incentivi con riferimento alle "Aree urbane di conservazione del verde privato". Tale impostazione risulta essere coerente con la disciplina prevista dal RUE per le "Aree urbane a verde privato" -a cui il piano riconduce la trasformazione- che prevede la necessità di assicurare compensazioni aggiuntive a fronte del sacrificio di aree verdi vocate a parco privato.
- Per quanto al punto 2, l'osservazione è da intendersi accolta di fatto in quanto per rafforzare i profili di flessibilità dei contenuti della Scheda progetto, le indicazioni progettuali contenute entro la "Prestazione Identità" sono individuate non come "Elementi progettuali invariati", ma come "Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2" nell'ambito del quale potranno essere sviluppate e valutate soluzioni progettuali qualificanti l'intervento, alternative ai tetti giardino.

Per quanto riguarda la segnalazione della difformità di rappresentazione dello stato di fatto, si segnala che la mancanza della sagoma di un manufatto realizzato non incide sui contenuti della Scheda progetto, ma è dovuta all'uso della cartografia catastale di base aggiornata ad uno stato precedente. La Scheda progetto viene pertanto adeguata recependo i relativi aggiornamenti catastali.

Si richiamano infine, per completezza, il punto B e il punto C delle controdeduzioni ai Pareri della Provincia di Ravenna (Rif. Sez. 6 del presente elaborato) che integrano la Scheda progetto U.59 adottata rispetto alla sostenibilità ambientale delle previsioni e rispetto al rischio sismico.

<b>Scheda progetto U.59 "Area di via Granarolo 2"</b>	1/4
---	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Granarolo n. 97, 99 e 101 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P.3)_Tavola 7.4</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 20.930 mq (circa 8.160 mq sub area A e circa 12.770 mq sub area B)
<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 per la sub area A valgono le regole delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica], mentre per la sub area B valgono le regole di cui all'art. 9 [Ambito produttivo misto].

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) La scheda progetto individua 2 sub aree (A, B) attuabili autonomamente con distinti titoli abilitativi, in particolare: - Sub area A, intervento edilizio diretto esteso a tutta la sub area. - Sub area B, Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda conforme a quanto stabilito nel Progetto Unitario n. 8 del 29.01.2015 e sue successive varianti e integrazioni.

### Sub area A

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) 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	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) E' ammesso un incremento della Sul, da aggiungersi alla Sul esistente e con la possibilità di realizzare più di un edificio autonomo, pari a 200 mq nei quali sono escluse le funzioni di cui alla lettera a) e d2) dell'art. 3.1 [Funzioni del territorio - Destinazioni d'uso]. (*) Oltre a quanto previsto nel punto precedente, la Sul massima ammessa può essere incrementata della Sul necessaria alla chiusura, nelle modalità specificate al p.to "Prestazione identità" della presente scheda, della tettoia realizzata con PdC n. 40 del 07.05.2014 e posta nel lato nord-est dell'area di intervento.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' consentito incrementare la Sul di ulteriori 100 mq, nei quali sono escluse le funzioni di cui alla lettera a) e d2) dell'art. 3.1 [Funzioni del territorio - Destinazioni d'uso], a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni]. (-) Oltre a quanto previsto nel punto precedente, è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni] in riferimento alle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5, unicamente per quel che riguarda le funzioni ammesse.

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

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

<b>Prestazione sicurezza</b>	
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<b>Riduzione dell'impatto edilizio</b> (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica], il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 50% della superficie dell'intera sub-area; è possibile accedere alle alternative al sistema prestazionale di cui all'art. 26.5, fermo restando il rispetto di un grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo pari ad almeno il 30% della superficie dell'intera sub-area.
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici.</b> (*) L'intervento di nuova costruzione dovrà essere realizzato seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". (-) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore storico-architettonico devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]; è però possibile ampliare anche esternamente tali edifici.

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

2/4

	<p>esclusivamente nell'area indicata nella parte grafica della presente scheda, a condizione che la superficie in ampliamento sia di dimensioni limitate, realizzata con propaggini prevalentemente vetrate e destinata esclusivamente a spazio per intrattenimenti artistici, culturali, musicali o similari.</p> <p>(-) La tettoia posta nel lato nord-est dell'area di intervento, realizzata con PdC n. 40 del 07.05.2014, potrà essere chiusa utilizzando soluzioni prevalentemente vetrate.</p>
--	---

### Sub area B

#### DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	<p>(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "Ambiti produttivi misti" di cui all'art. 9 con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La funzione residenziale di cui alla lettera a) è consentita fino al limite del 20% della Sul massima ammessa;</li> <li>- Le funzioni produttive di cui alla lettera c1) sono consentite fino al limite del 60% della Sul massima ammessa;</li> <li>- Le funzioni produttive di cui alla lettera c2), solo se compatibili, sono consentite fino al limite del 50% della Sul massima ammessa e attraverso la realizzazione di diaframmi a verde e altre opere di mitigazione.</li> </ul>
------------------	--

#### CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	<p>(*) La Sul massima ammessa, localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 8.333 mq. E' possibile nell'ambito del Progetto Unitario trasferire fino a 150 mq di Sul entro la Sub area A per strutture di servizio della funzione ivi insediata alla data del 31.12.2017.</p>
----------------------	---

#### INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	<p>(*) A condizione che i mq aggiuntivi di Sul per le seguenti funzioni siano reperiti con di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni] e a condizione che ogni intervento venga realizzato con i tetti verdi al 100%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La funzione residenziale di cui alla lettera a) è consentita fino al limite del 30% della Sul massima ammessa;</li> <li>- Il commercio al dettaglio di cui alla lettera e) è consentito fino al limite del 30% della Sul massima ammessa;</li> <li>- Le funzioni produttive di cui alla lettera c1) sono consentite fino al limite del 80% della Sul di progetto.</li> <li>- Le funzioni produttive di cui alla lettera c2), solo se compatibili, sono consentite fino al limite del 70%.</li> </ul>
--	--

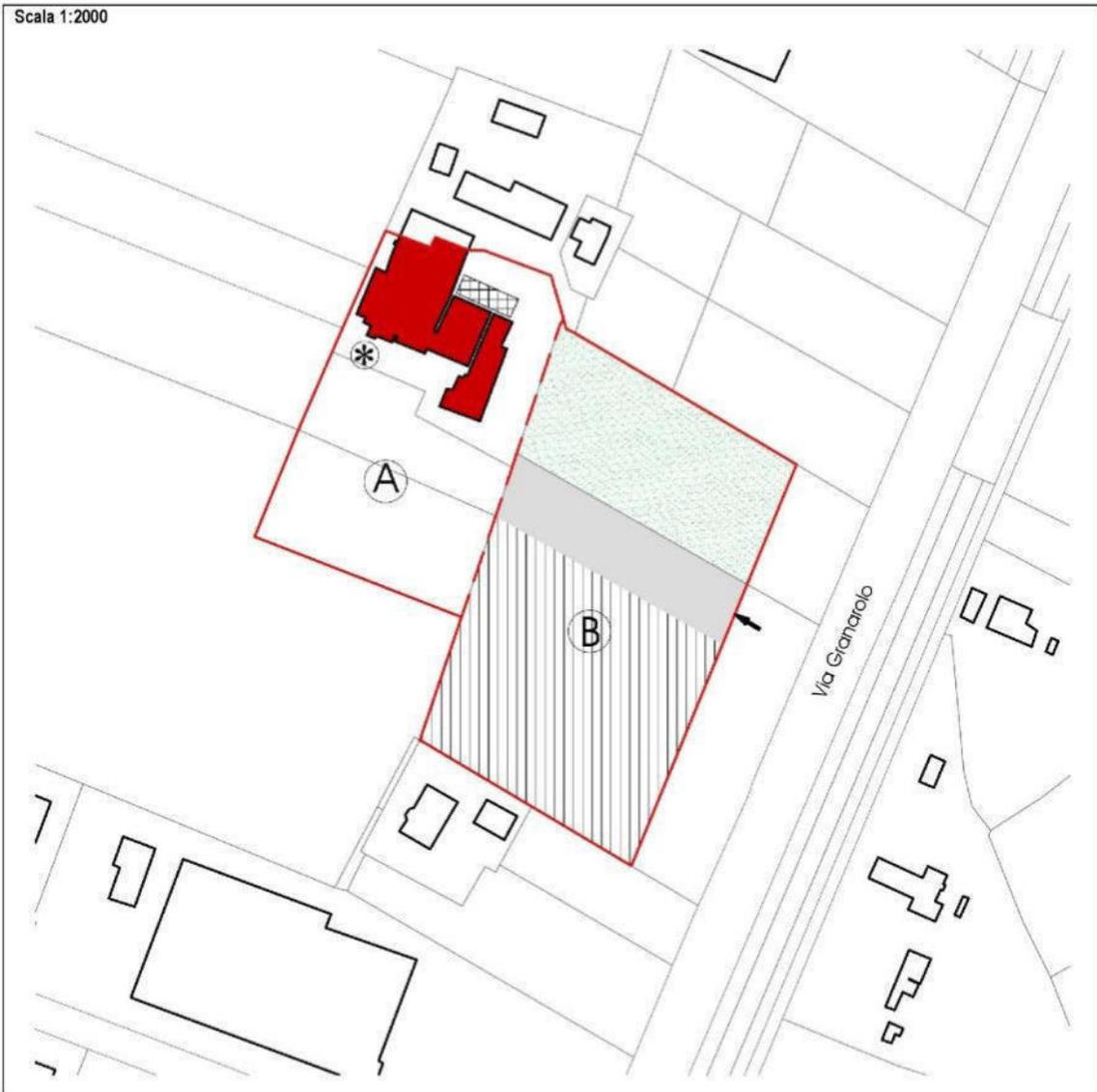
#### DOTAZIONI TERRITORIALI

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

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

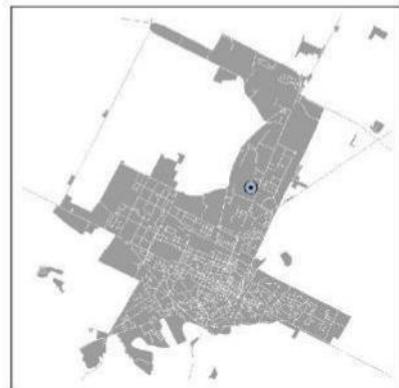
Prestazione sicurezza	<p><b>Mobilità</b></p> <p>(-) Soluzioni idonee per garantire adeguate condizioni di fruibilità e di sicurezza del parcheggio pubblico e del tratto di strada a fondo cieco posto in fregio alla via Granarolo dovranno essere valutate in sede di progetto edilizio.</p> <p><b>Sismica</b></p> <p>(*) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi in caso di nuova costruzione nell'area di concentrazione dell'edificato, 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>
Prestazione sostenibilità	<p><b>Verde</b></p> <p>(-) Al fine di salvaguardare la visuale prospettica sugli edifici di valore architettonico, in sostituzione delle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a), gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento di una fascia attrezzata a vigna o a verde alberato di consistenza come da scheda.</p> <p><b>Rumore</b></p> <p>(-) Eventuali barriere antirumore devono essere realizzate con specie arboree autoctone.</p>
Prestazione identità	<p><b>Edifici</b></p> <p>(*) In considerazione dell'elevata visibilità del sito, che contribuisce significativamente a determinare l'immagine dell'accesso al capoluogo dalla via Granarolo, il progetto dovrà caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica dell'intervento evitando lo sordinamento estetico e il ricorso a un'architettura prefabbricata anonima.</p> <p>(-) L'area di concentrazione dell'edificato potrà essere destinata a parcheggio privato per le attività insediate nel nucleo esistente (Sub area A) dotato di adeguati requisiti estetici e ambientali. Il parcheggio dovrà prevedere alberature organizzate sul perimetro dell'area di concentrazione dell'edificato con funzione di filtro in modo compatibile con la futura edificazione.</p> <p>(-) Al fine di compensare e mitigare l'impatto degli edifici, il 60% delle superfici coperte dovrà essere realizzato con soluzioni a "tetto giardino", il 10% a "parete verde" (solo per gli edifici produttivi). Il 10% di "pareti verdi" può essere trasferito in uguale superficie sulla copertura. Le superfici trattate a "verde" dovranno concentrarsi sul fronte strada prospiciente la via Granarolo.</p>

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Edificio di valore storico - architettonico
-  Ampliamento edificio di valore storico - architettonico
-  Tettoia (PdC n° 40 del 07.05.2014)
-  Divisione della Scheda in sub-aree (A-B)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Fascia da attrezzare a viti / verde alberato
-  Parcheggio privato di uso pubblico



<b>Scheda progetto U.59 "Area di via Granarolo 2"</b>	1/4
---	-----

(\*) Elementi progettuali invarianti

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Granarolo n. 97, 99 e 101 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P.3)_Tavola 7.4</span>
Estensione dell'area	circa 20.930 mq (circa 8.160 mq sub area A e circa 12.770 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 per la sub area A valgono le regole delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica], mentre per la sub area B valgono le regole di cui all'art. 9 [Ambito produttivo misto].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) La scheda progetto individua 2 sub aree (A, B) attuabili autonomamente con distinti titoli abilitativi, in particolare: - Sub area A, intervento edilizio diretto esteso a tutta la sub area. - Sub area B, intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda conforme a quanto stabilito nel Progetto Unitario n. 8 del 29.01.2015 e sue successive varianti e integrazioni.

### 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 le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica].

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) E' ammesso un incremento della Sul, da aggiungersi alla Sul esistente e con la possibilità di realizzare più di un edificio autonomo, pari a 200 mq nei quali sono escluse le funzioni di cui alla lettera a) e d2) dell'art. 3.1 [Funzioni del territorio - Destinazioni d'uso]. (*) Oltre a quanto previsto nel punto precedente, la Sul massima ammessa può essere incrementata della Sul necessaria alla chiusura, nelle modalità specificate al p.to "Prestazione identità" della presente scheda, della tettoia realizzata con PdC n. 40 del 07.05.2014 e posta nel lato nord-est dell'area di intervento.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' consentito incrementare la Sul di ulteriori 100 mq, nei quali sono escluse le funzioni di cui alla lettera a) e d2) dell'art. 3.1 [Funzioni del territorio - Destinazioni d'uso], a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni]. (-) Oltre a quanto previsto nel punto precedente, è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni] in riferimento alle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5, unicamente per quel che riguarda le funzioni ammesse.

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

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	<b>Rischio sismico</b> (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.
Prestazione sostenibilità	<b>Riduzione dell'impatto edilizio</b> (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica], il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 50% della superficie dell'intera sub-area; è possibile accedere alle alternative al sistema prestazionale di cui all'art. 26.5, fermo restando il rispetto di un grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo pari ad almeno il 30% della superficie dell'intera sub-area. <b>Acustica</b> (*) Deve essere effettuata la valutazione previsionale del clima acustico allo scopo di individuare gli accorgimenti, anche progettuali, di protezione acustica per rendere compatibili gli interventi previsti.

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

2/4

Prestazione identità	<p><b>Edifici.</b></p> <p>(*) L'intervento di nuova costruzione dovrà essere realizzato seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p> <p>(-) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore storico-architettonico devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]; è però possibile ampliare anche esternamente tali edifici, esclusivamente nell'area indicata nella parte grafica della presente scheda, a condizione che la superficie in ampliamento sia di dimensioni limitate, realizzata con propaggini prevalentemente vetrate e destinata esclusivamente a spazio per intrattenimenti artistici, culturali, musicali o similari.</p> <p>(-) La tettoia posta nel lato nord-est dell'area di intervento, realizzata con PdC n. 40 del 07.05.2014, potrà essere chiusa utilizzando soluzioni prevalentemente vetrate.</p>
----------------------	---

### Sub area B

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	<p>(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "Ambiti produttivi misti" di cui all'art. 9 con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La funzione residenziale di cui alla lettera a) è consentita fino al limite del 20% della Sul massima ammessa;</li> <li>- Le funzioni produttive di cui alla lettera c1) sono consentite fino al limite del 60% della Sul massima ammessa;</li> <li>- Le funzioni produttive di cui alla lettera c2), solo se compatibili, sono consentite fino al limite del 50% della Sul massima ammessa e attraverso la realizzazione di diaframmi a verde e altre opere di mitigazione.</li> </ul>

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	<p>(*) La Sul massima ammessa, localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 8.333 mq. E' possibile nell'ambito del Progetto Unitario trasferire fino a 150 mq di Sul entro la Sub area A per strutture di servizio della funzione ivi insediata alla data del 31.12.2017.</p>

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	<p>(*) A condizione che i mq aggiuntivi di Sul per le seguenti funzioni siano reperiti con di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni] e a condizione che ogni intervento venga realizzato con i tetti verdi al 100%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La funzione residenziale di cui alla lettera a) è consentita fino al limite del 30% della Sul massima ammessa;</li> <li>- Il commercio al dettaglio di cui alla lettera e) è consentito fino al limite del 30% della Sul massima ammessa;</li> <li>- Le funzioni produttive di cui alla lettera c1) sono consentite fino al limite del 80% della Sul di progetto.</li> <li>- Le funzioni produttive di cui alla lettera c2), solo se compatibili, sono consentite fino al limite del 70%</li> </ul>

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

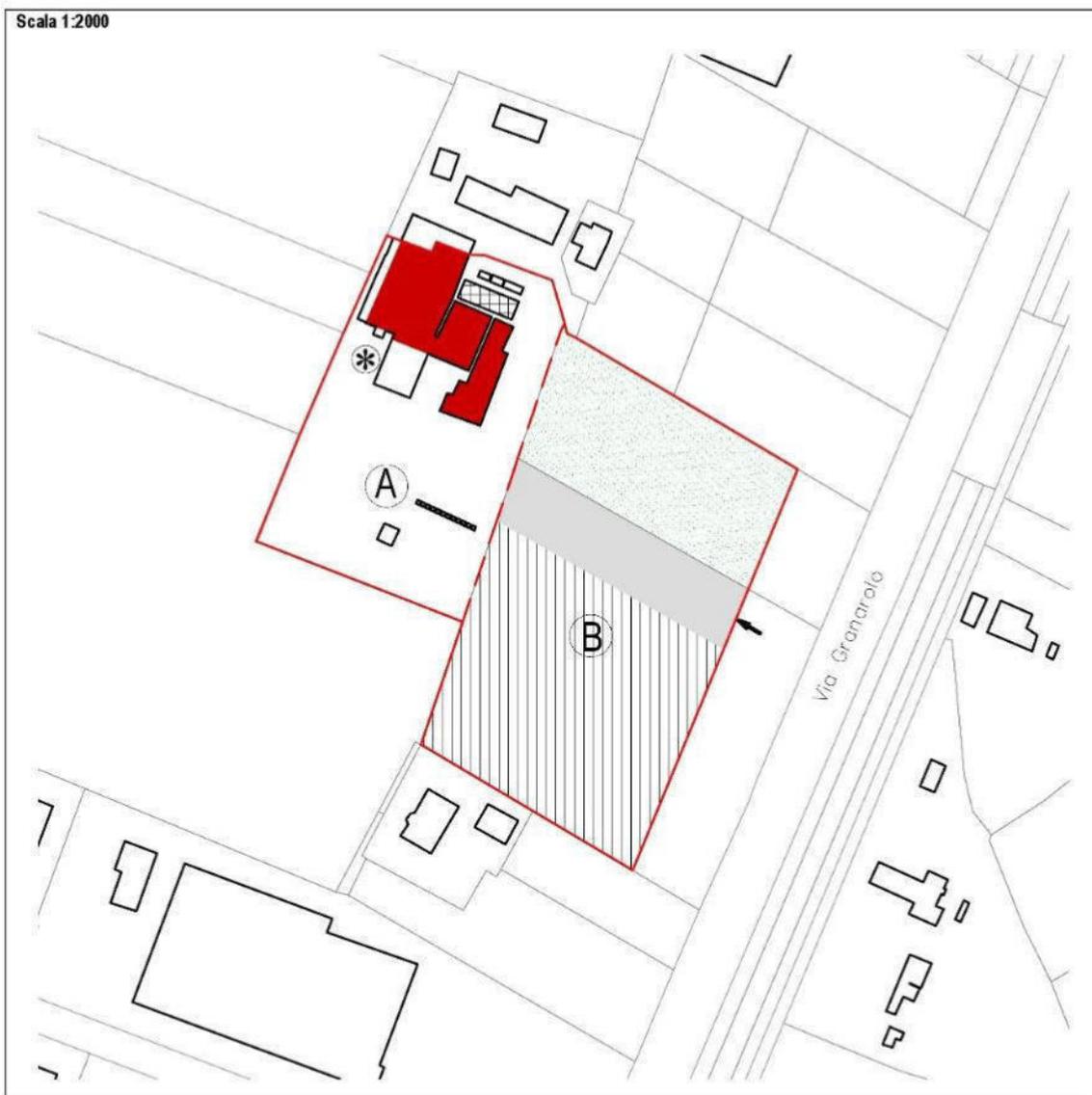
### ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Prestazione sicurezza	<p><b>Mobilità</b></p> <p>(-) Soluzioni idonee per garantire adeguate condizioni di fruibilità e di sicurezza del parcheggio pubblico e del tratto di strada a fondo cieco posto in fregio alla via Granarolo dovranno essere valutate in sede di progetto edilizio.</p> <p><b>Sismica</b></p> <p>(*) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi in caso di nuova costruzione nell'area di concentrazione dell'edificato, 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>Rischio sismico</b></p> <p>(*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.</p>
Prestazione sostenibilità	<p><b>Verde</b></p> <p>(-) Al fine di salvaguardare la visuale prospettica sugli edifici di valore architettonico, in sostituzione delle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a), gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla verifica dello stato di conservazione e alla conseguente realizzazione/mantenimento di una fascia attrezzata a vigna o a verde alberato di consistenza come da scheda.</p> <p><b>Acustica</b></p> <p>(*) Deve essere effettuata la valutazione previsionale del clima acustico allo scopo di individuare gli accorgimenti, anche progettuali, di protezione acustica per rendere compatibili gli interventi previsti.</p> <p><b>Rumore</b></p> <p>(-) Eventuali barriere antirumore devono essere realizzate con specie arborea autoctone.</p>
Prestazione identità	<p><b>Edifici</b></p> <p>(*) In considerazione dell'elevata visibilità del sito, che contribuisce significativamente a determinare l'immagine</p>

dell'accesso al capoluogo dalla via Granarolo, il progetto dovrà caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica dell'intervento evitando lo scoordinamento estetico e il ricorso a un'architettura prefabbricata anonima.

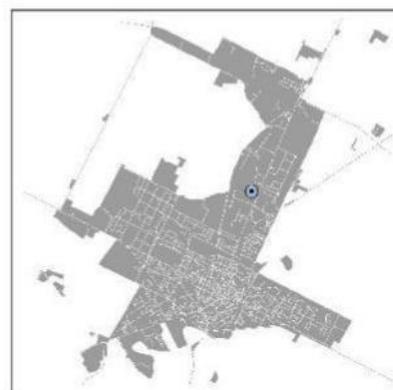
- (-) L'area di concentrazione dell'edificato potrà essere destinata a parcheggio privato per le attività insediate nel nucleo esistente (Sub area A) dotato di adeguati requisiti estetici e ambientali. Il parcheggio dovrà prevedere alberature organizzate sul perimetro dell'area di concentrazione dell'edificato con funzione di filtro in modo compatibile con la futura edificazione.
- (-) Al fine di compensare e mitigare l'impatto degli edifici, il 60% delle superfici coperte dovrà essere realizzato con soluzioni a "tetto giardino", il 10% a "parete verde" (solo per gli edifici produttivi). Il 10% di "pareti verdi" può essere trasferito in uguale superficie sulla copertura. Le superfici trattate a "verde" dovranno concentrarsi sul fronte strada prospiciente la via Granarolo.

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Edificio di valore storico - architettonico
-  Ampliamento edificio di valore storico - architettonico
-  Tettoia (Pdc n° 40 del 07.05.2014)
-  Divisione della Scheda in sub-aree (A-B)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Fascia da attrezzare a vili / verde alberato
-  Parcheggio privato di uso 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.

**06**

Prot. gen. n. 0065484

del 05.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

**Area oggetto di osservazione:** via Fabbra – angolo via Bulzacca

**Riferimento RUE:** Scheda progetto R.61



## Sintesi dell'osservazione

Gli osservanti, in qualità di privati cittadini, nonché soci dell'Azienda Agricola Ricci Società Agricola di Faenza e titolare dell'Azienda Agricola Ricci Cristian, tramite istanza presentata dal tecnico incaricato, con riferimento alla Scheda progetto R.61 "Area di via Fabbra – via Bulzacca" adottata chiedono:

- 1) di confermare la possibilità di utilizzare l'intera potenzialità edificatoria per servizi connessi con l'attività agricola espressa dalle singole unità poderali di proprietà di un socio e la possibilità di trasferirla nel centro aziendale di via Fabbra;
- 2) di confermare che la Sul massima ammessa entro la sezione "carico urbanistico ammesso" può essere incrementata della Sul necessaria a realizzare porticati e tettoie per una quota pari al 30% della SCO esistente e di progetto;
- 3) di eliminare la prescrizione relativa alla necessità di recuperare ogni altra unità abitativa esistente prima di costruire una nuova abitazione;
- 4) a seguito del comma "I terreni con patto di riservato dominio a favore di ISMEA allo scadere del patto stesso saranno privi di indice edificatorio", chiede conferma che il rilascio del titolo edilizio relativo all'attuazione della scheda non necessita di atto d'obbligo/convenzione dell'unità poderale soggetta a patto di riservato dominio a favore di ISMEA.
- 5) che il fattore moltiplicativo della Sul, riferito a ciascuna azione puntuale sia pari a 6 invece che a 3;
- 6) di chiarire ed eliminare la prestazione di scheda relativa al punto in cui è imposta la verifica degli assetti viari esistenti e il loro eventuale adeguamento a seguito degli interventi proposti;
- 7) di consentire la realizzazione del passo carraio su via Bulzacca come da richiesta originaria.

## Controdeduzione

- Per quanto richiesto al punto 1, si conferma la possibilità di utilizzare la potenzialità edificatoria espressa dalle singole unità poderali di proprietà dell'osservante con possibilità di trasferirla nel centro aziendale esistente di via Fabbra fermo restando l'acquisizione di autorizzazioni a procedere (es. alla stipula dell'atto unilaterale d'obbligo per la costituzione del vincolo di destinazione d'uso) da parte di ISMEA per gli eventuali terreni gravati da patto di riservato dominio. Alternativamente (o in caso di avvenuto esaurimento degli indici) la potenzialità espressa dalla Scheda progetto R.61 "Area via Fabbra – via Bulzacca" potrà essere recuperata accedendo al sistema incentivi-compensazioni del RUE in base ai parametri (meno gravosi) individuati entro la sezione "Incentivi e compensazioni" della Scheda stessa.
- L'osservazione, per quanto al punto 2, è accolta nelle possibilità previste dall'articolo 12.2 [Disposizioni comuni – Modalità generali di progettazione] nel caso di ampliamenti esterni alla sagoma a cui la Scheda progetto R.61 fa esplicito riferimento: in tali casi infatti è consentito aggiungere la quantità di Sul necessaria per la sola realizzazione di porticati nella misura del 30% della SCO esistente alla data di adozione del RUE. La superficie esistente si ritiene idonea per realizzare sufficienti superfici di porticati in applicazione della norma generale sopra richiamata.
- In merito al punto 3, si precisa che la necessità di recuperare in via prioritaria l'edificio esistente è un obbligo fissato dalla legge urbanistica regionale al fine di limitare il consumo di suolo e nello stesso tempo incentivare il recupero dei vecchi edifici. Nel rispetto dei suddetti principi si ritiene di poter accogliere l'osservazione, alla luce delle motivazioni

addotte, specificando che l'obbligo di recuperare le abitazioni esistenti prima di costruirne di nuove attiene all'ambito della stessa proprietà degli edifici interessati. Nel caso specifico l'abitazione esistente da recuperare risulta di altra proprietà dell'area interessata dalla nuova costruzione che pertanto potrà essere realizzata indipendentemente dall'obbligo di recupero dell'edificio esistente.

- Per quanto al punto 4, si ritiene utile delineare i seguenti scenari possibili in applicazione della scheda:
  - 1) nel periodo di validità del patto di riservato dominio a favore di ISMEA il soggetto attuatore può in alternativa:
    - sfruttare indice del fondo con patto ISMEA localizzando il costruito nel centro aziendale di via Fabbra. In questo caso è necessario l'atto di asservimento e vincolo sul fondo ISMEA in rapporto alla potenzialità utilizzata;
    - realizzare le costruzioni attraverso il sistema degli incentivi-compensazioni del RUE rinunciando quindi all'utilizzo dell'indice sul fondo ISMEA

- 2) allo scadere del patto di riservato dominio a favore di ISMEA la scheda adottata prevede l'eliminazione dell'indice edificatorio sul fondo ISMEA stesso.

In relazione all'osservazione presentata si ritiene di riservare tale limitazione unicamente in capo al soggetto titolare della richiesta di variante intendendo con ciò mantenere una potenzialità edificatoria -eventualmente residua sul fondo- in caso di diversa titolarità dell'intervento. Tale specificazione tiene conto che il soggetto richiedente la variante abbia già beneficiato delle possibilità edificatorie introdotte dalla scheda con le modalità di cui al punto 1.

Resta salva la possibilità per il soggetto richiedente la variante utilizzare nel centro aziendale di via Fabbra l'indice del fondo ISMEA anche dopo la scadenza del patto sempre in alternativa all'utilizzo dell'incentivo.

In generale per quanto riguarda eventuali assensi necessari nell'ambito degli atti procedurali occorre attenersi agli adempimenti di settore senza che la scheda aggiunga ulteriori indicazioni.

- L'osservazione di cui al punto 5 si ritiene parzialmente accolta considerando un fattore moltiplicativo della Sul pari a 5 in luogo di 3 per i soli servizi agricoli, alleggerendo così gli oneri compensativi (art. 30) previsti dalla Scheda progetto adottata per tale funzione nel caso di ricorso al sistema di incentivazione del RUE ad avvenuto esaurimento degli indici edificatori.

La modifica proposta si ritiene coerente con gli obiettivi della presente variante volta ad individuare misure di sostegno alla permanenza e al consolidamento produttivo di aziende agricole insediate sul territorio.

- Per quanto al punto 6, l'osservazione non è accolta. Come ribadito dal Tavolo Tecnico Intersectoriale delle politiche comunali per la sicurezza urbana (seduta del 02.07.2019), per tale comparto lo sviluppo della progettazione dovrà infatti prevedere un'analisi/verifica complessiva delle problematiche inerenti il sistema delle infrastrutture viarie esistenti, di traffico indotto dall'intervento e delle mitigazioni/condizioni necessarie a garantirne -in fase attuativa- la sostenibilità.

Tale studio dovrà approfondire quanto già accennato in sede di Valsat della presente variante al RUE sulla base di un progetto edilizio di dettaglio che dia conto dell'entità e della tipicità dell'intervento proposto (es. consistenza dei flussi, tipologie dei mezzi, usi specifici dei nuovi fabbricati).

- Per quanto richiesto al punto 7, l'osservazione si intende accolta con modifica al testo normativo della Scheda progetto R.61 "Area di via Fabbra – via Bulzacca". A tal fine si richiama quanto precisato in merito dal Tavolo Tecnico Intersectoriale delle politiche comunali per la sicurezza urbana (seduta del 02.07.2019) laddove prescrive che *"eventuali nuovi passi carrabili così come l'eventuale riposizionamento di quelli esistenti potranno essere valutati sulla base della suddetta verifica di sostenibilità"*.

Per tale ragione si ritiene opportuno modificare la Scheda progetto indicando la sezione "Mobilità" non come "Elementi progettuali invariati", ma come "Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2", rafforzando i profili di flessibilità dei contenuti della Scheda stessa.

Rimane fermo l'obbligo di verifica -in fase attuativa- della regolarità di tutti gli accessi/passi carrabili alle proprietà provvedendo gli eventuali adeguamenti geometrico-costruttivi che si rendano necessari.

Si richiama infine, per completezza, il punto C delle controdeduzioni ai Pareri della Provincia di Ravenna (Rif. Sez. 6 del presente elaborato) che integra la Scheda progetto R.61 adottata rispetto al rischio sismico.

Scheda progetto R.61 "Area via Fabbra - via Bulzacca"		Faenza	1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2			
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>			
Ubicazione	Via Fabbra angolo via Bulzacca	Tavola RUE: (P.3)_Tavola 3.3	
Estensione dell'area	circa 25.800 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] e dell'art. 13 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.		
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>			
Strumento	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale. (*) La presente scheda è subordinata alla preventiva verifica degli indici edificatori relativi alle "Abitazioni" e ai "Servizi" di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] con riferimento ai terreni agricoli di proprietà alla data di adozione variante V3, verificati con le modalità di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderali], ricadenti nel Comune di Faenza. (-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.		
<b>DESTINAZIONI</b>			
Funzioni ammesse	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera f).		
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>			
Capacità insediativa	(*) A fronte dell'asservimento con atto trascritto di cui all'art. 12.4 [Disposizioni comuni - Asservimenti, vincoli, convenzioni] dei terreni in proprietà che ne vincola l'edificabilità per le funzioni di "Abitazioni" e "Servizi", la Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente, è pari a: - 1.800 mq di Sul per la realizzazione di servizi agricoli; - 300 mq di Sul per la funzione residenziale a servizio dell'attività; - è inoltre possibile realizzare 2 silos avente diametro massimo pari a 10 m e altezza massima pari a 8 m. La nuova costruzione per usi abitativi è subordinata al recupero di ogni altra unità edilizia abitativa esistenti entro il perimetro della Scheda. (*) Ad avvenuto esaurimento degli indici, la Sul massima aggiuntiva è consentita mediante il sistema degli incentivi di cui al punto sottostante. L'utilizzo degli incentivi costituisce alternativa all'applicazione dell'indice nel caso di vincoli derivanti da contratti con ISMEA. I terreni con patto di riservato dominio in favore di ISMEA allo scadere del patto stesso saranno privi di indice edificatorio.		
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>			
	(*) L'ampliamento è ammesso a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni], considerando un fattore moltiplicativo della Sul, riferito a ciascuna azione puntuale, pari a 3.		
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>			
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica degli assetti viari esistenti (via Bulzacca e via Fabbra) ed il loro eventuale adeguamento in relazione alla tipicità ed entità dell'intervento proposto e al parere del Settore LL.PP e Polizia Municipale per quanto concerne gli aspetti viari che potranno individuare ogni idonea soluzione.		
Attrezzature e spazi collettivi			
Dotazioni ecologiche ambientali			
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>			
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b>	(*) L'accesso all'intero comparto deve avvenire unicamente dai passi carrabili esistenti. In fase attuativa deve essere inoltre verificata la regolarità di tutti gli accessi/passi carrabili alle proprietà provvedendo agli eventuali adeguamenti geometrico-costruttivi che si rendano necessari.	
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, l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione prospiciente la via Fabbra di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e	

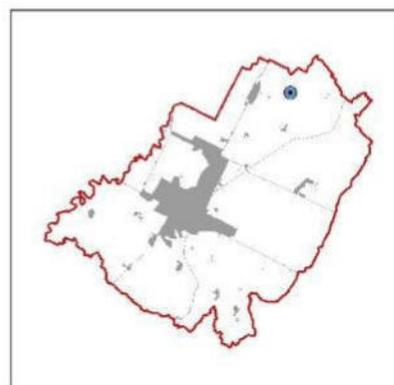
	<p>localizzazione. Entro tale fascia, non è consentito localizzare parcheggi, spazi per la lavorazione all'aperto, depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità.</p>
<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(*) L'edificio dovrà essere localizzato entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda e dovrà avere un'altezza massima, ad esclusione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici, non superiore a quella massima esistente in rapporto alle diverse tipologie di edificazione distinte per finalità (abitazioni e servizi agricoli).</li> <li>(-) Al fine di non alterare la percezione/configurazione della corte rurale, la nuova costruzione "a servizi" dovrà essere articolata in più fabbricati in una logica di proporzionato accrescimento. La copertura dei fabbricati dovrà essere a falde di tipo tradizionale e realizzata con il medesimo orientamento delle coperture fabbricati a servizi esistenti.</li> <li>(-) Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla ricopertura con elementi vegetali della recinzione perimetrale lungo la via Bulzacca e la via Fabbra o alla rimozione di della stessa recinzione con successiva messa in opera di una recinzione in rete metallica e siepe autoctona.</li> </ul>
<p><b>ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA</b></p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>(*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.</li> <li>(*) L'edificazione di cui alla presente scheda dovrà essere esclusivamente al servizio dell'attività agricola escludendo ogni attinenza con la vicina attività di produzione di biogas da prodotti agricoli.</li> </ul>

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Limite di edificabilità
-  Fascia da attrezzare a verde alberato



<b>Scheda progetto R.61 "Area di via Fabbra - via Bulzacca"</b>		Faenza 1/4
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Fabbra angolo via Bulzacca	Tavola RUE: (P.3)_Tavola 3.3
Estensione dell'area	circa 25.800 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] e dell'art. 13 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale. (*) La presente scheda è subordinata alla preventiva verifica degli indici edificatori relativi alle "Abitazioni" e ai "Servizi" di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] con riferimento ai terreni agricoli di proprietà alla data di adozione variante V3, verificati con le modalità di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderali], ricadenti nel Comune di Faenza. (-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera f).	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) A fronte dell'asservimento con atto trascritto di cui all'art. 12.4 [Disposizioni comuni - Asservimenti, vincoli, convenzioni] dei terreni in proprietà che ne vincola l'edificabilità per le funzioni di "Abitazioni" e "Servizi", la Sul massima aggiuntiva rispetto alla Sul esistente, è pari a: - 1.800 mq di Sul per la realizzazione di servizi agricoli; - 300 mq di Sul per la funzione residenziale a servizio dell'attività; - è inoltre possibile realizzare 2 silos avente diametro massimo pari a 10 m e altezza massima pari a 8 m. La nuova costruzione per usi abitativi è subordinata al recupero di ogni altra unità edilizia abitativa esistenti entro il perimetro della Scheda della stessa proprietà. (*) Ad avvenuto esaurimento degli indici, la Sul massima aggiuntiva è consentita mediante il sistema degli incentivi di cui al punto sottostante. L'utilizzo degli incentivi costituisce alternativa all'applicazione dell'indice nel caso di vincoli derivanti da contratti con ISMEA. I terreni con patto di riservato dominio in favore di ISMEA allo scadere del patto stesso saranno privi di indice edificatorio con esclusivo riferimento al soggetto titolare della richiesta di variante (Prot. n. 38.229 del 09.06.2018), con la specifica che rimane ferma la possibilità per lo stesso soggetto di utilizzare nel centro aziendale di via Fabbra l'indice del fondo ISMEA anche dopo la scadenza del patto in alternativa all'utilizzo dell'incentivo.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(*) L'ampliamento è ammesso a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni], considerando un fattore moltiplicativo della Sul, riferito a ciascuna azione puntuale, pari a 5.	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica degli assetti viari esistenti (via Bulzacca e via Fabbra) ed il loro eventuale adeguamento in relazione alla tipicità ed entità dell'intervento proposto e al parere del Settore LL.PP e Polizia Municipale per quanto concerne gli aspetti viari che potranno individuare ogni idonea soluzione.	
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	<b>Rischio sismico</b> (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019. <b>Mobilità</b> In fase attuativa deve essere inoltre verificata la regolarità di tutti gli accessi/passi carrabili alle proprietà provvedendo agli eventuali adeguamenti geometrico-costruttivi che si rendano necessari. (-) L'accesso all'intero comparto deve avvenire unicamente dai passi carrabili esistenti. Eventuali nuovi passi carrabili così	

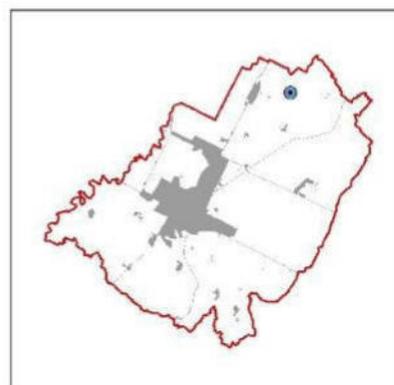
	<p>come l'eventuale riposizionamento di quelli esistenti potranno essere valutati sulla base della verifica di sostenibilità di cui alla sezione "Infrastrutture per l'urbanizzazione".</p>
Prestazione sostenibilità	<p><b>Verde</b></p> <p>(-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [<i>Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità</i>] lettera b, l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione prospiciente la via Fabbra 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, spazi per la lavorazione all'aperto, depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità.</p>
Prestazione identità	<p><b>Edifici</b></p> <p>(*) L'edificato dovrà essere localizzato entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda e dovrà avere un'altezza massima, ad esclusione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici, non superiore a quella massima esistente in rapporto alle diverse tipologie di edificazione distinte per finalità (abitazioni e servizi agricoli).</p> <p>(-) Al fine di non alterare la percezione/configurazione della corte rurale, la nuova costruzione "a servizi" dovrà essere articolata in più fabbricati in una logica di proporzionato accrescimento. La copertura dei fabbricati dovrà essere a falde di tipo tradizionale e realizzata con il medesimo orientamento delle coperture fabbricati a servizi esistenti.</p> <p>(-) Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla ricopertura con elementi vegetali della recinzione perimetrale lungo la via Bulzacca e la via Fabbra o alla rimozione di della stessa recinzione con successiva messa in opera di una recinzione in rete metallica e siepe autoctona.</p>
<b>ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA</b>	
	<p>(*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.</p> <p>(*) L'edificazione di cui alla presente scheda dovrà essere esclusivamente al servizio dell'attività agricola escludendo ogni attinenza con la vicina attività di produzione di biogas da prodotti agricoli.</p>

Scala 1:2000

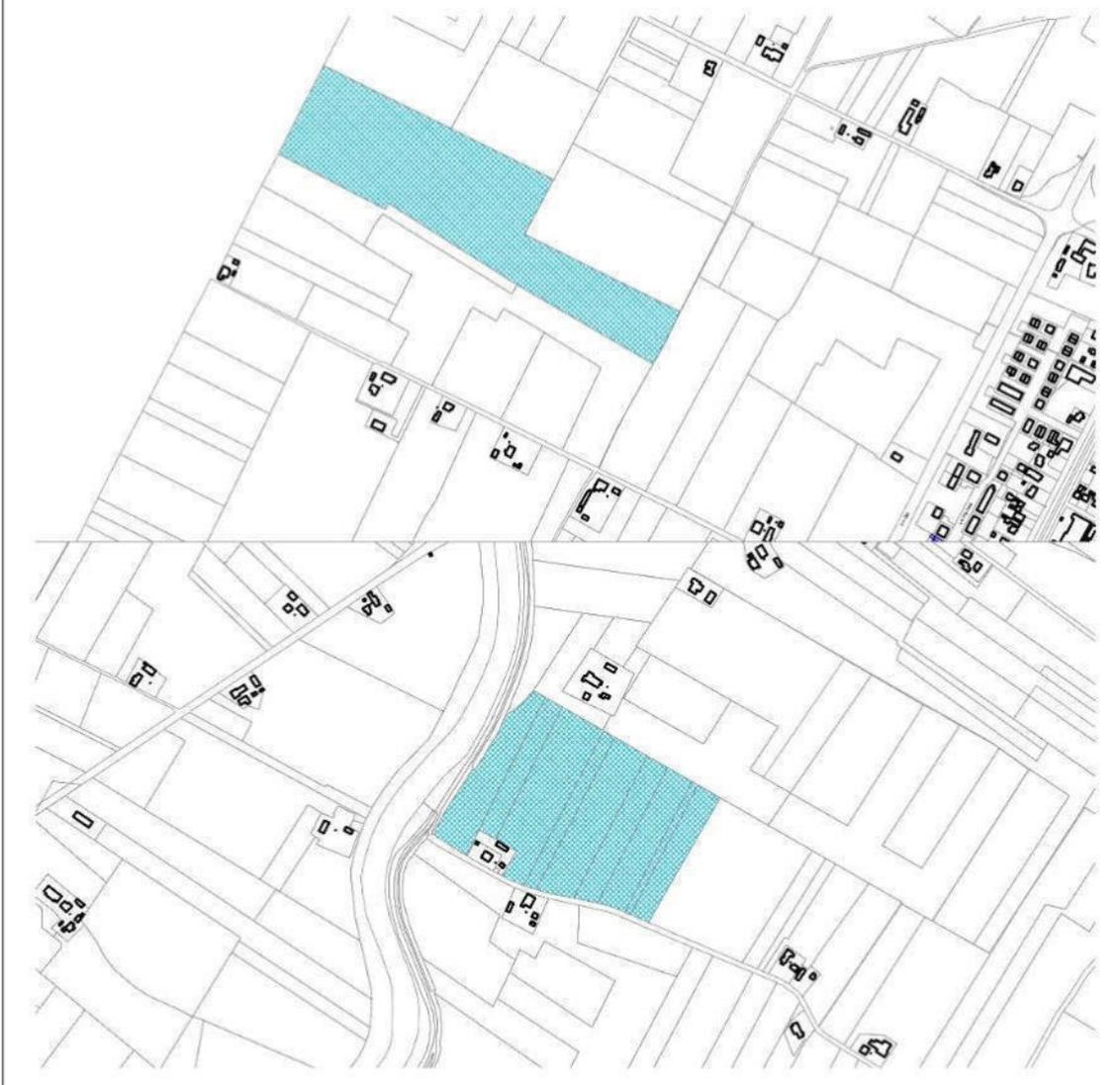


**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Limite di edificabilità
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Terreno privo di indice di edificabilità nei casi previsti dalla Scheda (luglio 2018)

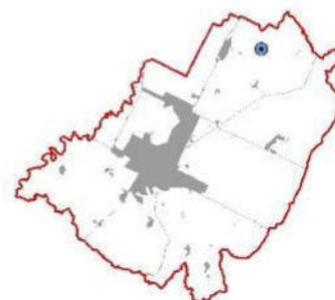


Scala 1:2000



Terreni privi di indice di edificabilità nei casi previsti nella parte normativa della Scheda (luglio 2018):

- Foglio 13 Mappale 195
- Foglio 70 Mappali 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102.





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.

**07**

Prot. gen. n. 0065489

del 05.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

**Area oggetto di osservazione:** via Castellina

**Riferimento RUE:** Scheda progetto R.59



## Sintesi dell'osservazione

L'osservante, in qualità di privato cittadino, imprenditore agricolo a titolo professionale, tramite istanza presentata dal tecnico incaricato, con riferimento alla Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina" adottata chiede:

- 1) di spostare la posizione dell'area indicativa di concentrazione dell'edificato (verso la strada pubblica) in modo da collocare il nuovo fabbricato abitativo sul terreno non gravato dal patto di riservato dominio a favore di ISMEA;
- 2) di aggiungere ai 150 mq abitativi previsti dalla Scheda progetto ulteriori 50 mq di Sul destinata a servizi alla residenza senza accedere al sistema "Incentivi e compensazioni" del RUE.
- 3) a seguito del comma "I terreni con patto di riservato dominio a favore di ISMEA allo scadere del patto stesso saranno privi di indice edificatorio", chiede conferma che il rilascio del titolo edilizio relativo all'attuazione della scheda non necessita di atto d'obbligo/convenzione dell'unità poderale soggetta a patto di riservato dominio a favore di ISMEA.

## Controdeduzione

- Posto che l'istanza di variante presentata dall'osservante (assunta agli atti al Prot. URF n. 37.832 del 07.06.2018) non conteneva indicazioni circa la presenza di particelle entro l'unità poderale n. 1 – Via Castellina (centro aziendale) non gravate da patto di riservato dominio a favore di ISMEA e che la stessa era corredata da un elaborato grafico esplicativo che collocava la "nuova abitazione rurale" entro l'area di concentrazione individuata nella Scheda progetto R.59 adottata, l'osservazione, per quanto al punto 1, è accolta con modifica cartografica del "Perimetro della Scheda" e dell'"Area di concentrazione dell'edificato", nel rispetto delle norme del Codice delle Strada in materia di fasce di rispetto stradali.
- Per quanto al punto 2, l'osservazione non è accolta; la promozione e la salvaguardia del paesaggio rurale rientra fra gli obiettivi che la LR 20/2000 e s.m.i. assegna alla pianificazione urbanistica ed al RUE compete la disciplina affinché gli interventi di nuova edificazione in territorio rurale si inseriscano adeguatamente nel contesto: la superficie attribuita dalla Scheda progetto per realizzare un fabbricato abitativo corrisponde all'estensione di una unità abitativa con caratteri tipologici degli edifici tradizionali locali, eventualmente incrementabile a fronte di azioni di interesse pubblico.
- Per quanto al punto 3, in relazione all'osservazione presentata ove si chiede di riposizionare il volume demolito in area non gravata da patto ISMEA, in accoglimento della stessa si ritiene appropriato eliminare la condizioni posta in adozione sul fondo ISMEA relative all'eliminazione dell'indice allo scadere del patto di riservato dominio.

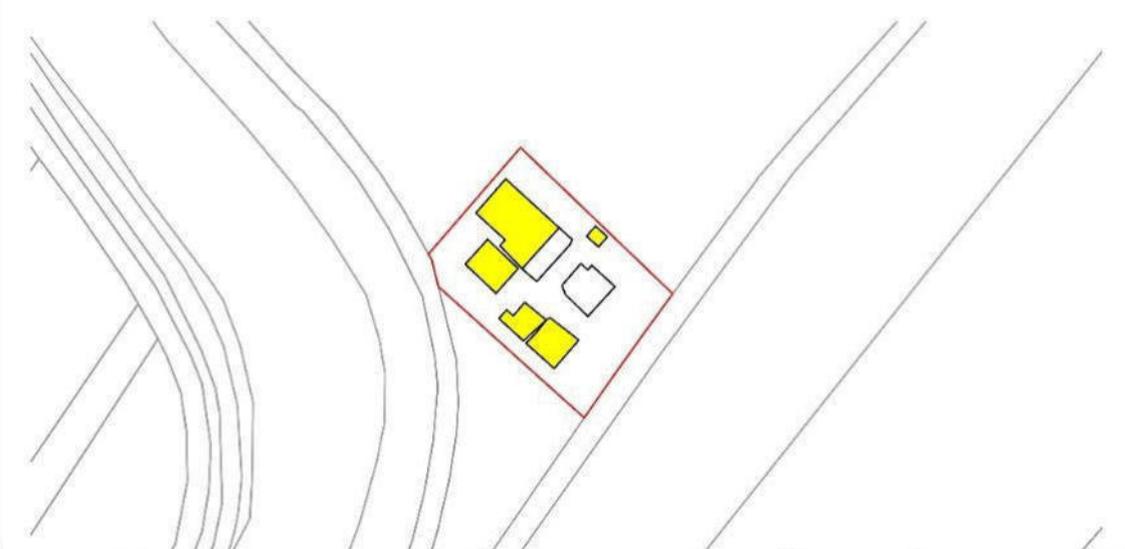
L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina" nei termini di cui all'elaborato grafico allegato alla presente proposta di controdeduzione.

Si richiamano infine, per completezza, il punto A.1.6 e il punto C delle controdeduzioni ai Pareri della Provincia di Ravenna (Rif. Sez. 6 del presente elaborato) che integrano la Scheda progetto R.59 adottata rispetto alla conformità delle previsioni con la LR 20/2000 e rispetto al rischio sismico.

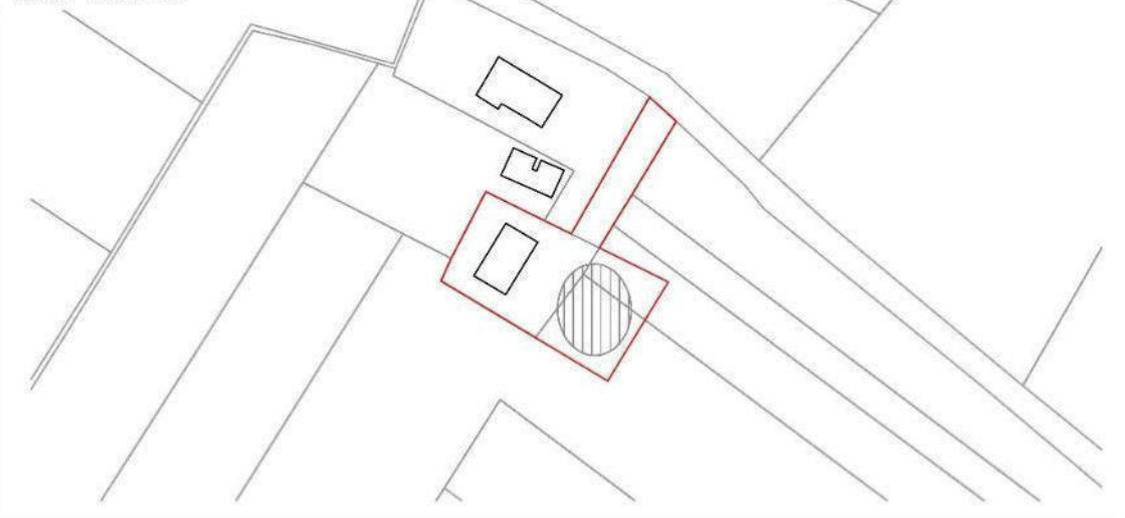


Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina"		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Castellina	Tavola RUE: (P.3)_Tavola 8.2
Estensione dell'area	circa 2.825 mq	
Riferimento disciplina 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] e dell'art. 13 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale. (-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] previste per le abitazioni.	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) Nell'ottica di una riqualificazione paesaggistica e del miglioramento della sicurezza idraulica nell'appezzamento n. 3 di via Fossolo è ammessa la demolizione integrale dei manufatti contrassegnati con distinto colore "giallo" -ex porcilaia- nella parte grafica della scheda (per una superficie valutata in 680 mq). Tale intervento è presupposto e condizione per recuperare parte della superficie demolita, per un massimo di 150 mq di Sul, al fine di realizzare un fabbricato abitativo unifamiliare spazialmente accorpato al fabbricato per servizi agricoli nell'appezzamento n. 1 di via Castellina. <del>I terreni con patto di riservato dominio in favore di ISMEA allo scadere del patto stesso saranno privi di indice edificatorio.</del>	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(*) E' possibile aggiungere ulteriori 100 mq per abitazioni a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
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		
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità	(*) L'intervento è subordinato alla rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati demoliti senza realizzazione di superfici impermeabili anche parziali con riferimento all'art. 40 [Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo] dell'elaborato Tav. P. 5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". (*) Per abitazioni di nuova costruzione con Sul superiore a 150 mq, dovrà essere rispettata la tipologia della casa rurale a due piani (terra e primo).	

Fondo 3 - Scala 1:2000

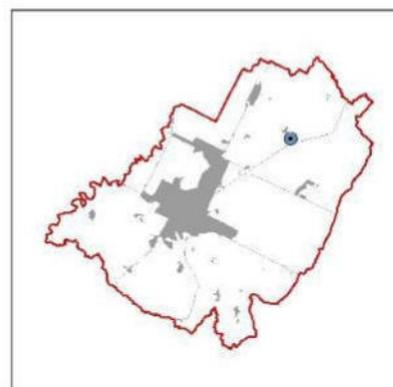


Fondo 1 - Scala 1:2000



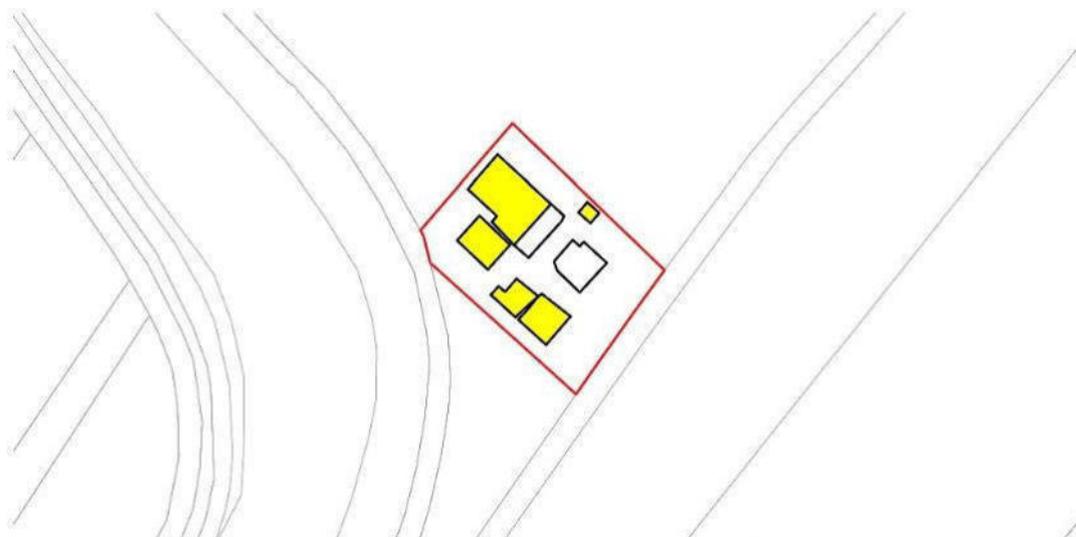
**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area indicativa di concentrazione dell'edificato
-  Demolizione dei fabbricati insistenti su fondo 3 (680 mq c.a)

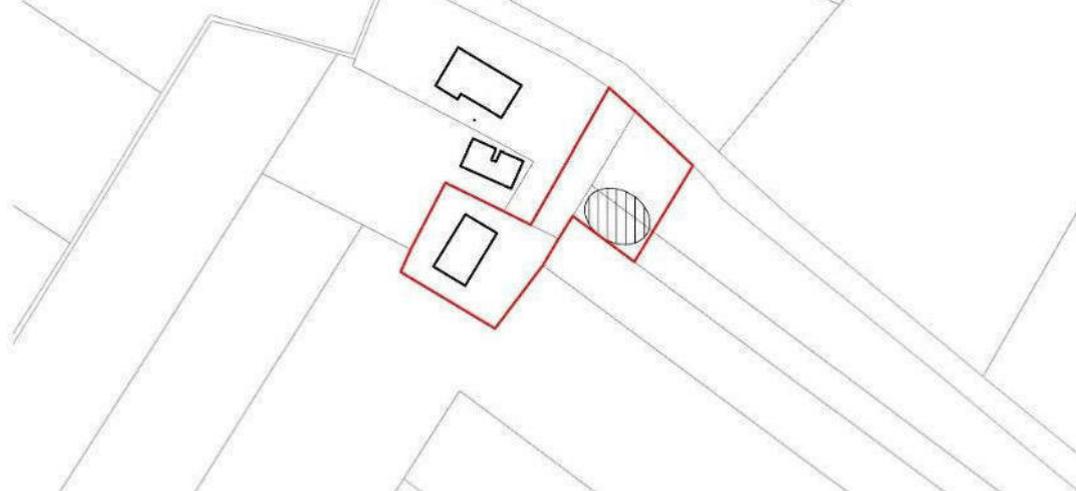


Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina"		1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Castellina	Tavola RUE: (P.3)_Tavola 8.2
Estensione dell'area	circa 2.825 mq	
Riferimento disciplina 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] e dell'art. 13 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale. (-) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda. (*) L'attuazione degli interventi entro il "Fondo 1" è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 24.5 [Sicurezza del territorio - Aree con potenziali inquinamento del suolo e della falda] entro il "Fondo 3".	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni] previste per le abitazioni.	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) Nell'ottica di una riqualificazione paesaggistica e del miglioramento della sicurezza idraulica nell'appezzamento n. 3 di via Fossolo è ammessa la demolizione integrale dei manufatti contrassegnati con distinto colore "giallo" -ex porcaia- nella parte grafica della scheda (per una superficie valutata in 680 mq). Tale intervento è presupposto e condizione per recuperare parte della superficie demolita, per un massimo di 150 mq di Sul, al fine di realizzare un fabbricato abitativo unifamiliare spazialmente accorpato al fabbricato per servizi agricoli nell'appezzamento n. 1 di via Castellina.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(*) E' possibile aggiungere ulteriori 100 mq per abitazioni a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
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>Rischio sismico</b> (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità	(*) L'intervento è subordinato alla rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati demoliti senza realizzazione di superfici impermeabili anche parziali con riferimento all'art. 40 [Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". (*) Per abitazioni di nuova costruzione con Sul superiore a 150 mq, dovrà essere rispettata la tipologia della casa rurale a due piani (terra e primo).	
<b>ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA</b>		
	(*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.	

Fondo 3 - Scala 1:2000

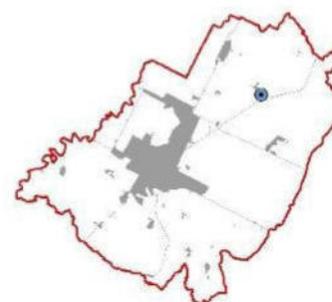


Fondo 1 - Scala 1:5000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area indicativa di concentrazione dell'edificato
-  Demolizione dei fabbricati insistenti su fondo 3 (680 mq c.a.)
-  Terreno privo di indice di edificabilità nei casi previsti dalla Scheda (luglio 2018)





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**08**

Prot. gen. n. 0065508

del 05.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

RUE 2014

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

**Area oggetto di osservazione:** Multigruppo/Generale

**Riferimento RUE:** Tav. P.2 Norme di Attuazione

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

## **Premessa**

L'osservazione presentata dall'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Ravenna contiene proposte di modifica al RUE adottato che interessano l'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione".

Ogni puntuale proposta di modifica, di seguito singolarmente riportata, è articolata in una sintesi dell'osservazione con indicazione dell'argomento trattato la motivazione posta a ragione della richiesta, ed il parere di controdeduzione.

Le singole proposte, qualora la relativa controdeduzione comporti una modifica agli elaborati adottati, sono seguite dal testo normativo sia nello "stato adottato" (con le parti eliminate "~~barrate magenta~~") sia nello stato controdedotto (con le parti aggiunte in "magenta").

## **Allegato "A.1" – Testo comparato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione"**

### **Osservazione n. 8.1**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 5.2 [Centro Storico – Destinazioni d'uso]: L'osservante propone di estendere le limitazioni funzionali previste entro l'area monumentale del centro storico anche agli assi viari contenuti nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana di Faenza. Diversamente, chiede di rimuovere le limitazioni prevista per l'area monumentale garantendo medesime opportunità a tutte le aree del centro storico.

#### *Controdeduzione*

Premesso che il Comune di Faenza non è dotato di "Documento Programmatico per la Qualità Urbana" (documento previsto da legge e costitutivo del POC), ma si è dotata di una "Mappa delle opportunità", quale documento di sintesi di un percorso progettuale partecipato sul tema della qualità urbana, si precisa che la suddetta mappa non individua assi preferenziali di qualificazione, ma riporta esclusivamente la rappresentazione unitaria dell'insieme degli interventi individuati che possono contribuire ad elevare la qualità urbana di Faenza, centro storico e capoluogo.

Tale Mappa, nella forma di documento di lavoro, è stata presentata pubblicamente nella primavera del 2017 ed è destinata a trovare una propria collocazione e configurazione definitiva nell'ambito della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale del PUG.

Per quanto sopra, si propone, nella presente sede di controdeduzione, di non accogliere l'osservazione.

Per quanto richiesto in subordine, l'osservazione non è accolta rimandando alle considerazioni di cui alla controdeduzione n. 14.

### **Osservazione n. 8.2**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 5.5 [Centro storico – Condizioni per interventi che prevedono demolizioni]: L'osservante suggerisce che l'intervento di ricostruzione, in caso di ripristino di parti demolite in centro storico, prediliga l'utilizzo di strutture in muratura rispetto a strutture maggiormente rigide come il conglomerato cementizio armato o acciaio. Chiede inoltre di valutare la casistica degli edifici isolati "come di quelli costruiti in continuità".

#### *Controdeduzione*

## **Variante al RUE n. 3**

Premesso che nella proposta di variante adottata l'azione di revisione sull'apparato normativo relativo alle "Condizioni per gli interventi che prevedono demolizioni" in centro storico si limita ad una precisazione di mero coordinamento formale con l'apparato normativo del RUE Intercomunale, si ritiene -in questa sede- di non introdurre obblighi ulteriori rispetto a quelli imposti dalla normativa di settore lasciando al progettista la libertà di proporre la miglior soluzione strutturale in rapporto al contesto storico di riferimento.

La modifica proposta, pur condivisibile nelle finalità, ha infatti una portata applicativa e riflessi concreti sull'attività edilizia meritevoli di ampia discussione nelle diverse sedi rappresentative e istituzionali per la quale non si ritiene idonea la finalità di "allineamento" ed "assestamento" della variante in atto.

Tale proposta, nata dalle riflessioni degli Ordini e/o Collegi professionali in sede di monitoraggio del RUE vigente potrà essere ripresa in fase di formazione del PUG, sede più adeguata al confronto su un tema così rilevante.

Per quanto sopra si propone, nella presente sede di controdeduzione, di non accogliere l'osservazione in quanto non pertinente alle finalità di "assestamento" e "allineamento" al RUE Intercomunale della variante.

### **Osservazione n. 8.3**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 5.11 [*Centro storico – Obiettivi di qualità*], Spazi aperti: L'osservante suggerisce di permettere la realizzazione di pergolati per rampicanti e/o annessi da giardino qualora le caratteristiche della corte ne consentano un corretto inserimento e continuare a vietare le strutture precarie.

#### *Controdeduzione*

Nella proposta di variante adottata, l'azione di revisione sull'apparato normativo relativo agli obiettivi di qualità degli spazi aperti in centro storico si limita a puntualizzazioni lessicali, precisazioni e modeste integrazioni di mero coordinamento formale con l'apparato normativo del RUE Intercomunale che non modificano il contenuto normativo dello stesso.

La modifica richiesta, inerente alla possibilità di realizzare pergolati e coperture negli spazi aperti non di valore, ha una portata applicativa meritevole di ampia discussione nelle diverse sedi rappresentative e istituzionali per la quale non si ritiene idonea la finalità di "assestamento" della variante in atto.

Si evidenzia che il tema dei pergolati in centro storico è attualmente trattato omogeneamente al RUE Intercomunale, prevedendo la possibilità di installarli su terrazzi di grandi dimensioni.

La copertura dei cortili è invece consentita con soluzioni interamente vetrate unicamente nel caso di attività di pubblico interesse, in attuazione di quanto già previsto dal PSC ed in coerenza con i limiti definiti per gli ambiti storici dalla LR 20/2000.

La proposta di modifica, nata dalle riflessioni degli Ordini e/o Collegi professionali in sede di monitoraggio del RUE vigente, potrà essere ripresa nell'ambito dell'elaborazione del PUG, sede più adeguata al confronto su un tema così rilevante.

Per quanto sopra si propone, nella presente sede di controdeduzione, di non accogliere l'osservazione in quanto non pertinente alle finalità di "assestamento" e "allineamento" al RUE Intercomunale della variante.

### **Osservazione n. 8.4**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 5.7 [*Centro storico – Efficienza energetica*]: L'osservante chiede di aggiornare e sostituire i riferimenti normativi della L. 10/1991 con quelli della DGR 967/2015.

#### *Controdeduzione*

Si accoglie il suggerimento dettato dall'osservazione di aggiornare la norma relativa all'"efficienza energetica" in centro storico con il richiamo normativo agli adempimenti previsti dalla DGR 967/2015 e s.m.i, con la precisazione che la norma di RUE vigente prevede comunque la necessità di indagare i possibili interventi compatibili con il valore storico dell'edificio e atti a raggiungere le migliori prestazioni di contenimento energetico: tale norma intende ampliare la caratterizzazione energetica degli edifici di valore storico a beneficio di scelte di efficientamento verso le quali potrebbe essere orientata la proprietà e costituisce disposizione aggiuntiva rispetto alla DGR.

**Art. 5 Centro storico**

[...]

**7. Efficienza energetica**

Le trasformazioni in centro storico che siano soggette agli adempimenti di cui all'art. 28 della Legge n. 10/1991 e s.m.i., ma che si avvalgano della possibilità di esclusione dall'applicazione dei requisiti minimi di legge in materia di prestazione energetica degli edifici e degli impianti, devono comunque indagare i possibili interventi compatibili con il valore storico dell'edificio e atti a raggiungere le migliori prestazioni di contenimento energetico.

**Art. 5 Centro storico**

[...]

**7. Efficienza energetica**

Le trasformazioni in centro storico che siano soggette agli adempimenti di cui all'art. 28 della Legge n. 10/1991 e s.m.i. **secondo i disposti della 967/2015 e s.m.i.**, ma che si avvalgano della possibilità di esclusione dall'applicazione dei requisiti minimi di legge in materia di prestazione energetica degli edifici e degli impianti, devono comunque indagare i possibili interventi compatibili con il valore storico dell'edificio e atti a raggiungere le migliori prestazioni di contenimento energetico.

**Osservazione n. 8.5***Sintesi osservazione*

Art. 5.11 [*Centro storico – Obiettivi di qualità*], Sistema coperture: L'osservante chiede di integrare la norma relativa alla continuità e allineamento delle linee di gronda e delle linee di colmo nel caso di isolamento termico della copertura, limitando l'obbligo solo nel caso di continuità già esistente e qualora il cornicione o l'insieme di cornicioni abbia un valore tipologico riconoscibile.

*Controdeduzione*

L'osservazione risulta non pertinente in quanto riguarda una richiesta di variante al testo normativo del RUE, non oggetto del presente provvedimento.

Si evidenzia comunque che la norma è tesa a considerare quale elemento storico e morfologico rilevante da conservare l'allineamento delle linee di gronda e di colmo esistenti, cosa diversa dal considerare il valore tipologico dei cornicioni che sarà oggetto di valutazione nei singoli interventi.

**Osservazione n. 8.6***Sintesi osservazione*

Art. 5.12 [*Centro Storico - Archeologia*]: L'osservante chiede di ripristinare la norma relativa all'esclusione dalla comunicazione alla Soprintendenza degli scavi per la messa in opera di impianti tecnici. L'osservante propone di escludere gli interventi in area di sedime dell'edificio, la manutenzione/sostituzione di impianti esistenti, interventi su aree recentemente trasformate, chiarendo la quota di riferimento per il calcolo dello scavo.

L'osservante chiede inoltre di riportare l'obbligo di comunicazione alla Soprintendenza per gli interventi che intaccano il sottosuolo per una profondità maggiore a 0,80 m.

*Controdeduzione*

La proposta di modifica adottata deriva dalle prescrizioni di tutela archeologica contenute nel parere di competenza della Soprintendenza, sezione Archeologia, sul RUE Intercomunale costituente prescrizione sulla valutazione di sostenibilità ambientale del piano approvato (parere Prot. URF n. 15.442/2017).

Nell'occasione fu inviata dalla medesima Soprintendenza una comunicazione (Prot. URF n. 19.542/2017) contenente richiesta di variazione della disciplina anche per il RUE del Comune di Faenza che si è inteso recepire in quanto pertinente con le finalità di allineamento e assestamento della variante in oggetto.

Tale recepimento è alla base del parere favorevole all'adozione della presente variante da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Provincia di Ravenna (Rif. Prot. 65.325/2018).

Si evidenzia infine che le indicazioni espresse dalla Soprintendenza nella fase controdeduttiva al RUE Intercomunale sono altresì in linea con la DGR n. 274/2014 recante approvazione delle "Linee guide per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio" e, in particolare, con il cap. 5.3 "Indirizzi e direttive per l'elaborazione del RUE" che individuano per l'intero territorio regionale criteri omogenei -integrati alla pianificazione urbanistica- per l'applicazione sistematica degli strumenti di archeologia preventiva.

La possibilità di escludere dall'applicazione di tale disposizione alcuni interventi (es. sostituzione di impianti tecnologici esistenti o interventi in aree già indagate, ecc.) potrà essere affrontata nell'ambito dell'elaborazione del PUG, mediante l'apertura di un tavolo di confronto con gli uffici di soprintendenza territorialmente competenti.

### **Osservazione n. 8.7**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 10.3 [*Ambito misto di riqualificazione - Interventi*]: L'osservante chiede per l'estensione su aree private di uso pubblico di locali esistenti destinati a bar e ristoranti che, in alternativa alla condizione di superficie minima pari a 50 mq, sia ammessa la condizione di "superficie compatibile con le condizioni dell'area" previo progetto di dettaglio.

#### *Controdeduzione*

L'osservazione risulta non pertinente in quanto riguarda una richiesta di variante al testo normativo del RUE, non oggetto del presente provvedimento.

Si evidenzia che per la misura incentivante del RUE per pubblici esercizi con somministrazione (bar e ristoranti) negli ambiti residenziali misti consolidati (art. 7) e in quelli misti di riqualificazione (art. 10) si è inteso definire, entro certi limiti, la superficie di ampliamento su aree private di uso pubblico concessa per tali attività dallo Strumento in quanto aggiuntiva rispetto alle possibilità edificatorie di zona.

### **Osservazione n. 8.8**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 11.3 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetti di strumenti attuativi*]: L'osservante chiede di non limitare, in tali ambiti, le premialità applicabili al solo art. 57 della Tav. P.5 (Tetti giardino), ma di poter estendere la possibilità anche altre premialità del RUE come i volumi vetrati sui lastrici solari (art. 58, Tav. P.5) e la chiusura di tettoie e balconi (art. 7, Tav. P.2 secondo le modalità di cui all'art. 75/5, Tav. P.5).

#### *Controdeduzione*

Per quanto alla richiesta di estendere nelle "Aree oggetto di strumenti attuativi" (art. 11.3) la premialità del RUE relativa ai volumi vetrati sui lastrici solari (art. 58 della Tav. P.5), l'osservazione è accolta ritenendo tale possibilità coerente con le caratteristiche dell'edificato presente entro queste aree e coerente con le finalità del sistema premiante delineato dal RUE che individua in questi elementi compatti e leggeri una possibilità di densificazione con positive integrazioni architettoniche. Per quanto al tema dell'osservazione riguardo "la chiusura di tettoie e balconi esistenti", il punto si ritiene parzialmente accolto nei termini di cui alla proposta di controdeduzione all'osservazione n. 13, presentata da un privato (Prot. n. 65.626 del 05.10.2018), cui ci si riferisce integralmente, che ha esteso la possibilità di chiudere -a determinate condizioni- sistemi di logge, come previsto nella generalità dell'ambito urbano consolidato.

L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la seguente modifica all'art. 11.3 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi*] della Tav. P.2 "Norme di attuazione".

TESTO ADOTTATO

Tav. P.2 "Norme di attuazione" – Art. 11.3

### **Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica**

[...]

#### **3. Aree oggetto di strumenti attuativi**

- Aree oggetto di strumenti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle Tavv. P.3 "Progetto".

[...]

- aree per le quali siano state cedute le aree pubbliche e siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto:

i titoli abilitativi continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi, con possibilità di cambio di destinazione d'uso degli edifici conformemente alle norme di zona del RUE, nonché di applicazione delle Premialità di cui all'art. 57 [Tetti giardino] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", fermo restando che nelle aree con strumenti attuativi non decaduti, le suddette variazioni conformi al RUE ma non agli strumenti attuativi, comportano variante a questi ultimi.

I Piani attuativi adottati prima della data di adozione del RUE o già sottoposti -alla stessa data- a determina di pubblicazione, sono approvati sulla base delle norme previgenti: successivamente all'approvazione seguono quanto disposto al presente comma. Per le aree oggetto di strumenti attuativi in corso le indicazioni grafiche delle tavole del RUE sono indicative e non vincolanti. [...]

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.2 "Norme di attuazione" – Art. 11.3

### Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica

[...]

#### 3. Aree oggetto di strumenti attuativi

- Aree oggetto di strumenti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle Tavv. P.3 "Progetto".

[...]

- aree per le quali siano state cedute le aree pubbliche e siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto:

i titoli abilitativi continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi, con possibilità di:

- cambio di destinazione d'uso degli edifici conformemente alle norme di zona del RUE;
- applicazione delle Premialità di cui all'art. 57 [Tetti giardino] e art. 58 [Volumi vetriati sui lastrici solari] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti";
- possibilità di chiudere logge, anche in una sola unità immobiliare (comprese quelle al piano terra) mediante una progettazione unitaria -estesa a tutta la facciata dell'edificio e previo assenso dei proprietari- tale da preservare o determinare un risultato architettonico omogeneo;

fermo restando che nelle aree con strumenti attuativi non decaduti, le suddette variazioni conformi al RUE ma non agli strumenti attuativi, comportano variante a questi ultimi.

I Piani attuativi adottati prima della data di adozione del RUE o già sottoposti -alla stessa data- a determina di pubblicazione, sono approvati sulla base delle norme previgenti: successivamente all'approvazione seguono quanto disposto al presente comma.

Per le aree oggetto di strumenti attuativi in corso le indicazioni grafiche delle tavole del RUE sono indicative e non vincolanti.

[...]

Oss.  
13

### Osservazione n. 8.9

#### Sintesi osservazione

Art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica – Aree di conservazione del verde privato]: L'osservante, per tali ambiti, chiede di diminuire la percentuale di superficie fondiaria da mantenere permeabile da 70% a 50% e di poter soddisfare il valore minimo anche attraverso materiali drenanti innovativi certificati e/o l'utilizzo di sistemi di invarianza alternativi.

#### Controdeduzione

Premesso che la variante in oggetto non interessa la quota di permeabilità minima richiesta nelle "Aree urbane di conservazione del verde privato", si osserva come in tali ambiti la norma vigente sia finalizzata a ridurre al minimo la perdita di suoli di elevata qualità aventi caratteristiche di parco o giardino privato da tutelare e che eventuali difficoltà nel ricavare integralmente all'interno del lotto di intervento la superficie permeabile richiesta, possano essere risolte ricorrendo alle modalità compensative previste al Titolo IV della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" del RUE.

Per quanto al tema dell'osservazione riguardo il poter soddisfare il parametro minimo attraverso materiali drenanti innovativi certificati (es. asfalti drenanti, terra e/o ghiaia stabilizzata) e/o l'utilizzo di sistemi di invarianza alternativi (es. pozzi di dispersione o perdenti), si sottolinea come il RUE indirizzi consapevolmente la progettazione degli spazi esterni di un intervento ubicato all'interno del centro urbano verso l'impiego di materiale vegetale o derivato, non solo per il contributo che esso può dare nel trattenimento delle acque di pioggia, ma anche per la sua valenza estetica e percettiva e per il miglioramento delle condizioni di benessere termico negli spazi micro-urbani esistenti o di nuova progettazione.

Si richiama infine che il perseguimento della massima permeabilità dei lotti è un obiettivo definito nella Valsat del RUE faentino, oltre che un'azione da perseguire in forza di normative sovraordinate (art. 5.4 del PTCP di Ravenna, art. 17 PAIR 2020), pertanto i nuovi interventi edilizi potranno scegliere opportunamente le varie opzioni progettuali che tengano conto di un uso sostenibile del suolo, evitando eccessive impermeabilizzazioni.

Per quanto espresso in premessa, l'osservazione risulta non pertinente in quanto riguarda richieste di variante al testo normativo del RUE, non oggetto del presente provvedimento.

### Variante al RUE n. 3

Comune di Faenza - Controdeduzione all'osservazione n. 08

### **Osservazione n. 8.10**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 26.5 [*Prestazioni minime nel centro urbano-Alternative al sistema prestazionale*], lettera 3.b “Alberature”: L'osservante chiede:

- di non incrementare il valore di compensazione degli alberi mancanti, lasciandolo pari a 1,5 alberi o addirittura ridurlo a 1, portando il rapporto in equivalenza 1 a 1 per ogni albero o arbusto da compensare. L'osservante chiede inoltre di ripristinare la compensazione con arbusti (riducendone il numero) e di ridurre l'alternativa compensativa con la rete ecologica o siepe autoctona;
- di formalizzare il valore nominale delle alberature con atto amministrativo;
- di definire e approvare con atto amministrativo una procedura univoca che non preveda l'esecuzione (messa a dimora) delle alberature da compensare, ma la monetizzazione o modalità analoga, senza distinzione di ambito urbanistico, con modalità di pagamento analoga a quella delle monetizzazioni dei parcheggi.

#### *Controdeduzione*

- Per quanto al punto 1, l'osservazione non è accolta. A seguito dell'attività di monitoraggio degli uffici sui sistemi compensativi del RUE del Comune di Faenza, in fase di elaborazione del RUE Intercomunale sono state ridefinite -su impulso e con la collaborazione del Settore Lavori Pubblici dell'Unione della Romagna Faentina- le “equivalenze” convenzionali rispetto alle quali commisurare l'opzione alternativa da corrispondere a distanza qualora non si riesca a raggiungere, nell'area di intervento, gli obiettivi di qualità di cui all'art. 26 [*Prestazioni minime nel centro urbano*]. La variazione proposta è tesa in particolare ad incentivare e premiare la sostituzione delle alberature “a fine ciclo nei viali del centro urbano soggetti al “Programma di sostituzione” del Servizio Ambiente e Manutenzione del Verde URF. Per quanto alla richiesta di ripristinare la compensazione con arbusti (riducendone il numero) si precisa che tale azione compensativa a distanza è stata riproporzionata in quanto l'Amministrazione ritiene di non incentivare tale tipologia di verde per le connesse possibili problematiche di sicurezza e decoro urbano preferendo -in concomitanza alla fruizione di percorsi/spazi pubblici- essenze con un maggior grado di permeabilità visiva che non ostacolino il controllo spontaneo e agevolino la manutenzione, gestione e pulizia delle strade e relative pertinenze.
- I meccanismi compensativi ed incentivanti previsti nel RUE sono di natura prettamente urbanistica e non hanno riferimenti normativi per essere tradotti in monetizzazioni anche considerando il quadro normativo della nuova Legge Urbanistica Regionale.

### **Osservazione n. 8.11**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 26.3, lettera b [*Prestazioni minime nel centro urbano – Prestazione sostenibilità*], Alberature: L'osservante chiede che l'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto sia riferito alla Su e non alla SF. In alternativa, chiede che la prestazione sia assolta una tantum.

L'osservante chiede infine che si possano conteggiare alberature e siepi preesistenti qualora non facenti parte di “standard” nel pregresso amministrativo.

#### *Controdeduzione*

Premesso che l'osservazione risulta non pertinente in quanto riguarda una richiesta di variante al testo normativo del RUE, non oggetto del presente provvedimento, si coglie l'occasione per evidenziare come la modifica introdotta all'art. 26.3 lettera b. in “allineamento” al RUE Intercomunale disciplini già le modalità di calcolo dell'indice di piantumazione delle alberature nelle aree produttive non in relazione alla superficie fondiaria (SF) di riferimento, ma in relazione alla superficie utile (Su) esterna dell'ampliamento.

Vista la rilevanza del tema, la valutazione sull'estensione di analoghe metodologie di calcolo all'ambito residenziale consolidato è da demandare alla fase di formazione del PUG, rimarcando sin da ora che la medesima prestazione rientrava già fra le richieste previste nei previgenti strumenti di pianificazione (PRG '80 e PRG '96) e la modifica proposta sul parametro di superficie per la determinazione della prestazione di sostenibilità connessa alla messa dimora di alberature ridurrebbe drasticamente il numero di alberi proprio negli ambiti urbani a maggiore densità, dove l'obiettivo di qualità dovrebbe al contrario richiedere un maggiore sforzo compensativo.

Per quanto riguarda l'assolvimento della norma, si evidenzia che eventuali difficoltà nel raggiungere l'obiettivo prestazionale richiesto possono essere risolte ricorrendo alle modalità compensative "alternative" di cui al comma 5 del medesimo art. 26 delle NdA.

Per quanto alla richiesta formulata subordine, l'osservazione è accolta di fatto in quanto la prassi operativa proposta (prestazione assoluta "una tantum" e possibilità di conteggiare alberature e siepi preesistenti) è già ordinariamente presente nell'attività istruttoria dei SUE.

Per una lettura completa della norma si rimanda al punto n. 9 dell'osservazione di ufficio (Osservazione n. 17) che ha integrato, quale mera precisazione l'alinea riferita alla quantificazione delle alberature ed arbusti, evidenziando che, al fine del calcolo e del soddisfacimento della prestazione, è possibile conteggiare le alberature e il verde già esistenti nel lotto.

### **Osservazione n. 8.12**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 26.3, lettera d [*Prestazioni minime nel centro urbano – Efficienza energetica*]: L'osservante chiede di aggiornare e aggiungere i riferimenti normativi alla DGR 967/2015.

#### *Controdeduzione*

La modifica normativa proposta non riguarda esclusivamente un aggiornamento dei riferimenti alle vigenti norme sovraordinate, ma una parziale revisione sul tema aventi ricadute su diversi aspetti/parametri applicativi e procedurali non strettamente pertinenti agli argomenti trattati nella Variante n. 3 al RUE del Comune di Faenza.

Per tale ragione, nella presente sede di controdeduzione, si propone di non accogliere l'osservazione, come presentata dall'osservante, rimandando la tematica alla fase di formazione del PUG.

Rilevando comunque che la norma progressiva del RUE in tema di efficienza energetica, riferita sia alla prestazione di cui all'art. 26.3 lettera d. che agli incentivi previsti all'art. 7 per gli edifici non conformi, ha perso di significato in quanto alla luce dell'attuale inquadramento normativo regionale l'incremento percentuale previsto diventa oggettivamente impraticabile, si ritiene preferibile, nella presente sede, mantenere validi gli attuali criteri normativi in applicazione della normativa vigente all'approvazione del RUE stesso.

Le suddette considerazioni sono pertanto da intendersi quali interpretazione applicativa alla luce delle motivazioni esplicitate nell'osservazione.

Per quanto sopra, l'osservazione si ritiene parzialmente accolta nel senso di continuare ad applicare il parametro "Indice di prestazione energetica totale" con riferimento alla previgente disciplina.

### **Osservazione n. 8.13**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 30 [*Compensazioni*], Sicurezza sismica: L'osservante chiede:

- di estendere l'azione compensativa a tutti gli edifici pubblici e privati in centro urbano ed estendere anche la possibilità anche agli edifici di valore culturale e testimoniale presenti nel territorio comunale;
- di chiarire e determinare modalità di trasferimento (scambio) di potenzialità edificatorie maturate con incentivo tra proprietà, valutando anche la possibilità di istituire la "banca dati" di tali potenzialità edificatorie, mantenute vive per il periodo di validità del titolo abilitativo o anche 3 anni oltre la chiusura dei lavori;
- inoltre, di istituire una compensazione che permetta di maturare Sul a seguito del finanziamento di progetti, realizzati da parte dell'Amministrazione, relativi alla "Sicurezza pubblica", vertenti sull'incremento di dispositivi di videocontrollo o similari dei beni e spazi pubblici;
- infine, di poter maturare Sul compensandola con il finanziamento (a onere non superiore a 100 euro/mq Sul) di progetti pubblici già programmati per stralci attuativi.

#### *Controdeduzione*

- La variante al RUE n. 3 ha lo scopo di allineare i contenuti normativi e regolamentari degli strumenti urbanistici operanti nel territorio dell'Unione della Romagna Faentina (RUE del Comune di Faenza e RUE Intercomunale), perseguendo così una ancor più incisiva armonizzazione dell'attività tecnico-amministrativa in ambito edilizio ed urbanistico.

Per quanto al punto 1, la modifica proposta, inerente all'opportunità di estendere l'azione compensativa in materia di "Sicurezza sismica" a tutti gli edifici pubblici e privati del "Centro urbano", nonché agli edifici di valore in territorio rurale, ha una portata applicativa e riflessi concreti sull'attività edilizia meritevole di ampia discussione nelle diverse sedi rappresentative e istituzionali per la quale non si ritiene idonea la finalità di "allineamento" ed "assestamento" della presente variante.

Si evidenzia come il tema degli incentivi per promuovere il miglioramento sismico degli edifici sia attualmente trattato omogeneamente al RUE Intercomunale e come la modifica introdotta con la variante in oggetto abbia agito in estensione, ampliando l'ambito di applicazione di tale azione strategica a tutti gli edifici pubblici del centro urbano, con specifiche finalità di interesse pubblico.

La norma vigente risulta essere inoltre pienamente coerente con quanto emerso dall'elaborato di inquadramento conoscitivo del RUE denominato "PRG della sismicità", redatto con il contributo tecnico e scientifico di Università e Istituti pubblici, che individua nel centro storico la parte di città più vulnerabile rispetto al rischio sismico.

Tale proposta, nata dalle riflessioni degli Ordini e/o Collegi professionali in sede di monitoraggio del RUE vigente potrà essere ripresa in fase di formazione del PUG, sede più adeguata al confronto su un tema così rilevante.

Per quanto sopra si propone, nella presente sede di controdeduzione, di non accogliere l'osservazione.

- Per quanto al punto 2, si precisa che la contestualità dell'incentivo rispetto alla compensazione è nata come condizione connaturata del sistema incentivante per questo da prevedersi nell'atto che regola i rapporti tra le parti; è comunque sempre possibile sfruttare interventi che generano incentivi nel periodo di validità del relativo titolo, "collegandolo" all'intervento che necessita di incentivo.

Le verifiche di ordine urbanistico richieste dal RUE si attestano sulle garanzie di contestualità degli interventi, fermo restando che aspetti fiscali o di diverso onere dovranno rispondere alle norme di settore sulle quali lo strumento urbanistico non incide.

Per quanto in subordine, la richiesta di formalizzare una banca dati delle premialità, si riconosce l'interesse nel favorire in questo modo l'incontro tra opportunità ed esigenze del territorio e ci si riserva, compatibilmente con gli indirizzi e la programmazione amministrativa, di attivare azioni a riguardo (es. manifestazioni di interesse);

- per quanto richiesto al punto 3, si ritiene di accogliere parzialmente la richiesta con modifica normativa nell'ambito delle azioni strategiche volte alla sicurezza, precisando che l'azione compensativa puntuale, analogamente a tutte le altre, deve essere realizzata dal soggetto privato, riconoscendo un ulteriore premialità nel caso in cui la progettazione sia a carico del beneficiario dell'incentivo.

Quale parametro per il calcolo della Sul incentivata si utilizza quello già definito per altre azioni compensative riferito al valore di monetizzazione delle aree interessate dalla realizzazione della Sul incentivata. Si rende infine coerente a tale criterio anche l'obiettivo sulla realizzazione di interventi puntuali di miglioramento nelle costruzioni di proprietà comunale. Conseguentemente si modifica il nome dell'"Azione strategica" da "Sicurezza sismica" a "Sicurezza sismica e ambientale".

- si configura come una richiesta di contribuzione monetaria non prevista nell'attuale assetto normativo oltre ad essere in contrasto alla condizione di contestualità degli interventi alla base del sistema incentivante oggi previsto nel RUE.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.2 "Norme di attuazione" – Art. 30

### Art. 30 Compensazioni

[...]

OBIETTIVO SICUREZZA	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Sicurezza sismica	<p>Le presenti azioni puntuali possono attuarsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- esclusivamente in centro storico per gli edifici privati;</li> <li>- in tutto il centro urbano per gli edifici pubblici.</li> </ul> <p>Obiettivo: redazione della "Valutazione della sicurezza" ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, con riferimento agli Stati Limite Ultimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> di Sul analizzata = 3 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul>

	<p>Per edifici appartenenti ad aggregati strutturali interferenti con la CLE (Condizione Limite per l’Emergenza) la Sul è elevata a 3,50 m<sup>2</sup>. Negli edifici privati la presente azione genera incentivi qualora la redazione della “Valutazione della sicurezza” non sia dovuta per legge.</p> <p>Obiettivo: realizzazione di interventi puntuali di miglioramento nelle costruzioni di proprietà comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 m<sup>2</sup> di Sul = intervento del valore pari ad almeno il 60% del valore di monetizzazione delle aree <del>in centro storico</del>. Qualora la progettazione dell’intervento sia a carico del beneficiario dell’incentivo, il parametro scende al 55%.</li> </ul> <p>Obiettivo: sostituzione dei tetti in cemento amianto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> di copertura riqualificata = 15 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul>
--	--

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.2 “Norme di attuazione” – Art. 30

**Art. 30 Compensazioni**

[...]

OBIETTIVO SICUREZZA	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Sicurezza sismica e ambientale	<p>Le presenti azioni puntuali possono attuarsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- esclusivamente in centro storico per gli edifici privati;</li> <li>- in tutto il centro urbano per gli edifici pubblici.</li> </ul> <p>Obiettivo: redazione della “Valutazione della sicurezza” ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, con riferimento agli Stati Limite Ultimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> di Sul analizzata = 3 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul> <p>Per edifici appartenenti ad aggregati strutturali interferenti con la CLE (Condizione Limite per l’Emergenza) la Sul è elevata a 3,50 m<sup>2</sup>. Negli edifici privati la presente azione genera incentivi qualora la redazione della “Valutazione della sicurezza” non sia dovuta per legge.</p> <p>Obiettivo: realizzazione di interventi puntuali di miglioramento nelle costruzioni di proprietà comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 m<sup>2</sup> di Sul = intervento del valore pari ad almeno il 60% del valore di monetizzazione delle aree interessate dalla realizzazione della Sul incentivata. Qualora la progettazione dell’intervento sia a carico del beneficiario dell’incentivo, il parametro scende al 55%.</li> </ul> <p>La presente azione puntuale può attuarsi esclusivamente in funzione della sicurezza di aree pubbliche/uso pubblico:</p> <p>Obiettivo: realizzazione di interventi di videosorveglianza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 m<sup>2</sup> di Sul = intervento del valore pari ad almeno il 60% del valore di monetizzazione delle aree interessate dalla realizzazione della Sul incentivata. Qualora la progettazione dell’intervento sia a carico del beneficiario dell’incentivo, il parametro scende al 55%.</li> </ul> <p>Obiettivo: sostituzione dei tetti in cemento amianto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> di copertura riqualificata = 15 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul>

**Osservazione n. 8.14**

*Sintesi osservazione*

Art. 30 [Compensazioni], Efficienza energetica: L’osservante chiede:

- di estendere l’azione compensativa a tutti gli edifici pubblici e privati in Centro urbano;
- di coordinare la norma con le disposizioni di legge settoriali attuali sulla metodologia da seguire per le diagnosi energetiche, esplicitando il riferimento normativo;
- di rimodulare la compensazione passando da 1 mq di Sul maturabile a 1,5 mq ogni 100 mq di Sul analizzata;
- di riferire la riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO<sub>2</sub> al confronto degli APE precedente e successivo all’intervento.

*Controdeduzione*

- Per quanto al punto 1, si propone di non accogliere l'osservazione per le stesse motivazioni di cui al punto 1 della proposta di controdeduzione 8.13, riferite però agli obiettivi di sostenibilità in materia di efficienza energetica promossi dal Piano.

Analogamente a quanto fatto per la tematica sismica, riguardo alla tematica energetica si richiama quanto emerge dall'elaborato di inquadramento conoscitivo del RUE denominato "PRG dell'energia" che individua, limitatamente agli aspetti energetici del patrimonio edilizio, nel centro storico l'ambito urbano a maggiore consumo energetico.

- Per quanto al punto 2, l'osservazione è accolta ritenendo utile richiamare i principali riferimenti tecnici a garanzia di un'uniforme applicazione della norma incentivante. L'art. 30 [Compensazioni] viene pertanto integrato come di seguito riportato.
- Rispetto alle considerazioni effettuate sul valore del parametro compensativo riferito alle diagnosi energetiche su immobili pubblici, i costi delle diagnosi energetiche sono stati verificati tramite la consulenza con AESS in base alla quale il parametro individuato risulta congruo con l'incentivo corrispondente ed in equilibrio con il valore attribuito alle altre azioni puntuali.

Tali risultati confermano quanto già valutato nel RUE Intercomunale dove il parametro per la diagnosi energetica è attestato a 1 mq di Superficie utile lorda per ogni 100 mq di superficie analizzata.

- Per quanto alla richiesta di cui al punto 4, fermo restando che la procedura di verifica proposta dall'osservante non è esclusa ai sensi dell'attuale formulazione normativa, si ritiene -in questa sede- di non aggravare il procedimento con documentazione non dovuta per legge, lasciando al progettista la libertà di proporre la miglior soluzione in rapporto alla finalità della misura compensativa.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.2 "Norme di attuazione" – Art. 30

#### Art. 30 Compensazioni

[...]

OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Efficienza energetica	<p>Obiettivo: redazione della diagnosi energetica, <del>come definita dalle vigenti norme</del>, su edifici di proprietà comunale: - 100 m<sup>2</sup> di Sul analizzata = 1 m<sup>2</sup> di Sul.</p> <p>Obiettivo: favorire con interventi puntuali (infissi, isolamenti, coperture, impianti, ecc.) la riduzione dei consumi energetici e le conseguenti emissioni di CO<sub>2</sub>. La presente azione può attuarsi: - esclusivamente in centro storico per gli edifici privati; - in tutto il centro urbano per gli edifici pubblici.</p> <p>La differenza dei consumi energetici <i>ex-ante</i> ed <i>ex-post</i> intervento viene tradotta in kg/anno di CO<sub>2</sub> non emessa: - per gli edifici privati: 100 kg/anno di CO<sub>2</sub> non emessa = 1,5 m<sup>2</sup> di Sul fino ad un max di 30 m<sup>2</sup> di Sul; - per gli edifici di proprietà comunale: 100 kg/anno di CO<sub>2</sub> non emessa = 2 m<sup>2</sup> di Sul.</p>

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.2 "Norme di attuazione" – Art. 30

#### Art. 30 Compensazioni

[...]

OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Efficienza energetica	<p>Obiettivo: redazione della diagnosi energetica, <b>ai sensi delle normative tecniche UNI CEI/TR 11428 ed UNI CEI EN 16247 ed ogni altra disposizione di legge</b>, su edifici di proprietà comunale: - 100 m<sup>2</sup> di Sul analizzata = 1 m<sup>2</sup> di Sul.</p> <p>Obiettivo: favorire con interventi puntuali (infissi, isolamenti, coperture, impianti, ecc.) la riduzione dei consumi energetici e le conseguenti emissioni di CO<sub>2</sub>. La presente azione può attuarsi: - esclusivamente in centro storico per gli edifici privati; - in tutto il centro urbano per gli edifici pubblici.</p>

	<p>La differenza dei consumi energetici <i>ex-ante</i> ed <i>ex-post</i> intervento viene tradotta in kg/anno di CO<sub>2</sub> non emessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per gli edifici privati: 100 kg/anno di CO<sub>2</sub> non emessa = 1,5 m<sup>2</sup> di Sul fino ad un max di 30 m<sup>2</sup> di Sul;</li> <li>- per gli edifici di proprietà comunale: 100 kg/anno di CO<sub>2</sub> non emessa = 2 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul>
--	--

### Osservazione n. 8.15

#### Sintesi osservazione

Art. 30 [*Compensazioni*], Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano: L'osservante propone di rimodulare i parametri dell'azione compensativa (es. piantumazione di 1 albero in area libera/permeabile = 1 mq di Sul invece che 0,7 mq) e di graduare la compensazione con incrementi di 0,5 alberi per classi di Sul di ampiezza 30 mq, valutando anche differenziazioni in funzione delle destinazioni d'uso.

#### Controdeduzione

La definizione di ogni singolo incentivo deve essere relazionata e parametrata alla globalità di tutto il sistema premiante. In un quadro di sostenibilità di ogni singolo incentivo occorre evitare sbilanciamenti verso specifici incentivi in ragione della loro maggiore convenienza.

In ragioni di tali esigenze si ritiene che i valori individuati per le azioni compensative in tema di patrimonio arboreo siano bilanciate nel quadro complessivo delle azioni di compensazione vigente.

### Osservazione n. 8.16

#### Sintesi osservazione

Art. 12.2 [*Disposizioni comuni – Modalità generali di progettazione*]: L'osservante chiede di valutare la possibilità di introdurre una disposizione che eviti la realizzazione di cornicioni in rame di eccessive dimensioni e permetta salti di quota della linea di gronda.

#### Controdeduzione

Quanto richiesto dall'osservazione è sistematicamente verificato nell'ambito applicativo dell'art. 12.2 sulle modalità generali di progettazione nel territorio rurale con riferimento alla necessità di conservare/recuperare/integrare le caratteristiche dell'edilizia rurale faentina.

Non si procede ad una modifica di puntualizzazione normativa in quanto non pertinente nel presente ambito controdeduttivo.

Si evidenzia inoltre che l'articolo 5 "Criteri di applicazione" della DGR 967/2015 e s.m.i individua misure di incentivazione e di deroga al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio di nuova costruzione ed esistente: maggiori spessori degli elementi di chiusura superiori, così come deroghe alle altezze massime degli edifici che consentano di evitare la realizzazione di "cornicioni di eccessive dimensioni" con modifica della quota sotto gronda sono possibili alle condizioni previste dal sopracitato provvedimento, realizzando e certificando un certo grado di efficientamento.

### Osservazione n. 8.17

#### Sintesi osservazione

Art. 12.3 [*Disposizioni comuni – Unità poderale*]: L'osservante chiede di valutare di portare la distanza tra appezzamenti che compongono l'unità poderale minima di intervento da 5 km a 10 km e non solo a 7 km.

In subordine chiede che le percentuali di esclusione dalle unità poderali di calanchi e boschi non vengano peggiorate.

#### Controdeduzione

La variante al RUE n. 3 ha lo scopo di allineare i contenuti normativi e regolamentari degli strumenti urbanistici operanti nel territorio dell'Unione della Romagna Faentina (RUE del Comune di Faenza e RUE Intercomunale), perseguendo così una ancor più incisiva armonizzazione dell'attività tecnico-amministrativa in ambito edilizio ed urbanistico.

La modifica proposta, inerente alla possibilità di portare la distanza tra appezzamenti che compongono l'unità poderale minima da 5 km a 10 km ha una portata applicativa e riflessi concreti sull'attività edilizia meritevole di ampia discussione

nelle diverse sedi rappresentative e istituzionali per la quale non si ritiene idonea la finalità di “allineamento” ed “assestamento” della variante in atto.

Si evidenzia come la modifica introdotta ha agito in estensione rispetto alla disposizione vigente ampliando da 5 a 7 km la distanza tra appezzamenti in proprietà che compongono l'unità poderale di intervento.

Per quanto alla richiesta formulata subordine, le disposizioni relative alle zone improduttive dell'unità poderale (quali calanchi e boschi), sempre introdotte in allineamento con il RUE Intercomunale, sono state frutto di ampio e articolato confronto in sede di CQAP del RUE Intercomunale con l'apporto di specifiche competenze.

### **Osservazione n. 8.18**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 12.5 [*Disposizioni comuni – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*], Aspetti generali: L'osservante chiede:

- di permettere il frazionamento degli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola ritenendo che la possibilità di ricavare complessivamente 2 unità immobiliari sia troppo restrittiva e non tenga conto di situazioni familiari pregresse;
- di eliminare l'obbligo per cui la corte rurale debba essere condominiale nel caso di formazione di più di 3 unità immobiliari e la possibilità di frazionare le corti, eventualmente con siepe e rete integrate;
- di eliminare l'obbligo per cui l'edificio, dopo l'intervento di ampliamento o sopraelevazione, debba risultare costituito da un'unica unità immobiliare e propone di integrare la norma con una casistica che permetta l'utilizzo del fabbricato esistente -una volta ampliato- da almeno due nuclei familiari.

#### *Controdeduzione*

L'osservazione non è accolta in quanto non pertinente agli argomenti trattati nella Variante al RUE n. 3.

- Si evidenzia che il numero delle unità abitative da ricavare negli edifici non più funzionali all'attività agricola è stato definito tenendo conto di un indirizzo generale del PTCP (art. 10.5) che prevede di definire “precise limitazioni al numero di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio in relazione alla tipologia”, nonché da una osservazione, avanzata formalmente dalla Regione Emilia-Romagna per tale previsione, nell'ambito dell'approvazione del PSC.

L'art. 12.5 delle NdA del RUE [*Disposizioni comuni - Edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] detta, su tutto il territorio dell'Unione, le condizioni specifiche finalizzate a limitare l'eccessivo frazionamento degli edifici in coerenza con la sostenibilità insediativa nelle zone rurali.

- Per quanto alla richiesta di eliminare l'obbligo di rendere la corte rurale condominiale nel caso di formazione di più di 3 unità immobiliari si evidenzia che la norma vigente risponde alle caratteristiche delle aie storiche, utilizzate nella loro intera spazialità sia per esigenze lavorative sia per la vita quotidiana.

E' chiaro che il frazionamento delle corti imprimerebbe loro una connotazione “urbana” che rende subito evidente l'articolazione dell'edificato in appartamenti individuali, il cosiddetto condominio orizzontale, venendo a snaturarsi l'idea stessa dell'originario modello abitativo agricolo.

Il fine della norma è pertanto quello di evitare il più possibile i frazionamenti, mantenendo regole di minimizzazione dell'impatto in quei casi residuali dove si rendesse necessario -ad esempio per motivi di sicurezza- realizzare una recinzione all'interno della corte condominiale. La suddetta finalità è evidente ai fini della tutela paesaggistica: nello stesso articolo 12.5, nel caso di aree tutelate, l'obbligo della corte condominiale è una regola generale e non riguarda solo il caso di più di 3 unità immobiliari.

- Per quanto alla richiesta di eliminare l'obbligo previsto dal RUE per cui l'edificio, dopo l'intervento di ampliamento o sopraelevazione, debba risultare costituito da un'unica unità immobiliare, essa non può essere accolta per contrasto normativo con l'art. 10.5 del PTCP "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.*"

## Osservazione n. 8.19

### Sintesi osservazione

Art. 12.5 [Disposizioni comuni – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola], Funzioni: L'osservante considera il passaggio da Sul a Su penalizzante.

### Controdeduzione

Sulla base delle definizioni tecniche uniforme introdotte dalla DGR 922/2017, in accoglimento all'osservazione, si ritiene opportuno riferire le possibilità di trasformazione e ampliamento delle attività in edifici non funzionali alla superficie calpestabile quale nuovo appropriato parametro che comprende la Su e la Sa di pavimento.

Analogamente si interviene sulla norma di cui all'art. 13.2 riguardante le piccole attività insediabili nelle aziende agricole sostituendo il parametro Su con la Superficie calpestabile.

Per tale ragione l'art. 12.5 [Disposizioni comuni – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola], al punto "Funzioni" e l'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Funzioni] al punto "Piccole attività" vengono integrati così come di seguito riportato.

TESTO ADOTTATO

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

### Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

##### - Funzioni

- negli edifici esistenti con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile, ivi compresi i locali di servizio che ne fanno parte, sono escluse le seguenti funzioni:  
commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, funzioni produttive di cui all'art. 3, comma 1, lettera c2) [Usi del territorio - Destinazioni d'uso].

Con riferimento alla situazione proprietaria del nucleo edilizio al 31.12.2015, indipendentemente dal numero di edifici ivi presenti, è consentito utilizzare la **Su esistente** fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup> per le attività di cui all'art. 3, comma 1, lettera d1), l'artigianato di servizio e le attività laboratoriali: tali attività, se operanti alla data di adozione del RUE, possono essere ampliate, anche esternamente, nel limite del 20% della loro **Su fino a determinare una Su complessiva massima di** 250 m<sup>2</sup>;

[...]

TESTO CONTRODEDOTTO

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

### Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

##### - Funzioni

- negli edifici esistenti con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile, ivi compresi i locali di servizio che ne fanno parte, sono escluse le seguenti funzioni:  
commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, funzioni produttive di cui all'art. 3, comma 1, lettera c2) [Usi del territorio - Destinazioni d'uso].

Con riferimento alla situazione proprietaria del nucleo edilizio al 31.12.2015, indipendentemente dal numero di edifici ivi presenti, è consentito utilizzare la **superficie calpestabile esistente** fino ad un massimo di 100 m<sup>2</sup> per le attività di cui all'art. 3, comma 1, lettera d1), l'artigianato di servizio e le attività laboratoriali: tali attività, se operanti alla data di adozione del RUE, possono essere ampliate, anche esternamente, nel limite del 20% della loro **superficie calpestabile: la superficie calpestabile totale dell'attività non può in ogni caso superare i** 250 m<sup>2</sup>;

[...]

## Osservazione n. 8.20

### Sintesi osservazione

Art. 12.5 [Disposizioni comuni – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola], Interventi: L'osservante chiede di prevedere una divisione dell'ampliamento consentito di 100 mq su base percentuale e di eliminare la richiesta di assenso dei proprietari interessati, mantenendola unicamente per quote non proporzionali.

### Controdeduzione

L'osservazione apre ad una tematica che non si ritiene pertinente alla fase controdeduttiva della presente variante. Si rileva, in ogni caso, che l'attribuzione percentuale di edificazione alle varie proprietà non corrisponde all'esigenza di ottenere risultati organici sul piano architettonico. E' facilmente possibile che una corretta progettazione rispondente alle norme sui caratteri degli edifici in zona agricola richieda di realizzare superfici non riconducibili a termini percentuali.

## Osservazione n. 8.21

### Sintesi osservazione

Art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato]: L'osservante chiede di chiarire che la fascia attrezzata a verde alberato interessa la parte di confine coincidente con il perimetro del "Centro abitato" individuato dal RUE e non i restanti confini di proprietà.

### Controdeduzione

L'osservazione è accolta come mera precisazione lessicale che non altera l'applicazione della norma nella scrittura vigente e chiarisce che la fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari almeno a 5 m fa riferimento al solo tratto di confine del lotto in corrispondenza del perimetro del centro urbano.

Allo stesso modo si modificano gli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto], 10 [Ambito misto di riqualificazione].

TESTO ADOTTATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" – Art. 7

### Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato (°)

[...]

#### 3. Interventi

[...]

**In adiacenza** al perimetro del centro urbano, deve essere sempre mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

[...]

TESTO CONTRODEDOTTP

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" – Art. 7

### Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato (°)

[...]

#### 3. Interventi

[...]

**Rispetto** al perimetro del centro urbano, deve essere sempre mantenuta una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde. E' comunque possibile edificare fino al limite di tale perimetro a condizione che sia contestualmente realizzata una fascia attrezzata a verde alberato di profondità pari ad almeno 5 m per tutta la lunghezza del confine, in area limitrofa della stessa proprietà: tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata (senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà di enti pubblici).

[...]

## Allegato "D.1" – Testo comparato dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"

### Sintesi osservazione

Art. 40 [*Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo*]: L'osservante chiede di inserire la possibilità di soddisfare la prestazione anche attraverso materiali drenanti innovativi certificati e/o l'utilizzo di sistemi di invarianza alternativi.

*Controdeduzione*

L'osservazione non è accolta per le stesse motivazioni di cui alla proposta di controdeduzione all'osservazione 8.9 formulata dall'Ordine degli Architetti stesso, cui ci si riferisce integralmente.





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**09**

Prot. gen. n. 0065513

del 08.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

RUE 2014

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

**Area oggetto di osservazione:** Multigruppo/Generale

**Riferimento RUE:** Tav. P.2 Norme di Attuazione  
Tav. P.5 Attività edilizia e procedimenti

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

## **Premessa**

L'osservazione presentata dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna contiene proposte di modifica al RUE adottato che interessano l'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione" e l'elaborato 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 la motivazione posta a ragione della richiesta, ed il parere di controdeduzione.

Le singole proposte, qualora la relativa controdeduzione comporti una modifica agli elaborati adottati, sono seguite dal testo normativo sia nello "stato adottato" (con le parti eliminate "~~barrate magenta~~") sia nello stato controdedotto (con le parti aggiunte in "magenta").

## **Allegato "A.1" – Testo comparato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione"**

### **Osservazione 9.1**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 5.12 [Centro Storico - Archeologia]: L'osservante chiede di mantenere la quota minima di 0,80 m di profondità per avviare la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica considerando che lo strato superficiale di 0,50 m è in generale già stato rimaneggiato/conosciuto in occasione di precedenti interventi.

#### *Controdeduzione*

La proposta di modifica adottata deriva dalle prescrizioni di tutela archeologica contenute nel parere di competenza della Soprintendenza, sezione Archeologia, sul RUE Intercomunale costituente condizione assunta dalla Provincia per la valutazione di sostenibilità ambientale del piano approvato (parere Prot. URF n. 15.442/2017).

Nell'occasione fu inviata dalla medesima Soprintendenza una comunicazione (Prot. URF n. 19.542/2017) contenente richiesta di variazione della disciplina anche per il RUE del Comune di Faenza che si è inteso recepire in quanto pertinente con le finalità di allineamento e assestamento della variante in oggetto.

Tale recepimento è alla base del parere favorevole all'adozione della presente variante da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Ravenna. (Rif. Prot. 65.325/2018).

Si evidenzia infine che le indicazioni espresse dalla Soprintendenza nella fase controdeduttiva al RUE Intercomunale sono altresì in linea con la DGR n. 274/2014 recante approvazione delle "Linee guide per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio" e, in particolare, con il cap. 5.3 "Indirizzi e direttive per l'elaborazione del RUE" che individuano per l'intero territorio regionale criteri omogenei -integrati alla pianificazione urbanistica- per l'applicazione sistematica degli strumenti di archeologia preventiva.

La possibilità di escludere dall'applicazione di tale disposizione alcuni interventi (es. sostituzione di impianti tecnici esistenti, esecuzione di lavori in circostanze d'urgenza, ecc.) potrà essere affrontata nell'ambito dell'elaborazione del PUG, mediante l'apertura di un tavolo di confronto con gli uffici di soprintendenza territorialmente competenti.

## **Osservazione 9.2**

### *Sintesi osservazione*

Art. 12.1 [*Disciplina del territorio rurale – Disposizioni comuni*]: L'osservante chiede di aggiungere una precisazione nelle disposizioni comuni relative alla disciplina del territorio rurale a salvaguardia delle residenze funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

### *Controdeduzione*

Nella proposta di variante adottata, l'azione di revisione sull'apparato normativo relativo alle "Disposizioni comuni" del territorio rurale si limita ad una precisazione di mero coordinamento formale con l'apparato normativo del RUE Intercomunale che non modifica il contenuto dello stesso, posto che l'asserzione di principio proposta dall'osservante non incide su effetti normativi.

Per quanto sopra si propone, nella presente sede di controdeduzione, di non accogliere l'osservazione in quanto non pertinente alle finalità di "allineamento" al RUE Intercomunale della variante (Rif. Sezione 5.A.1 della Relazione illustrativa).

## **Osservazione 9.3**

### *Sintesi osservazione*

Art. 12.3 [*Disposizioni comuni – Unità poderale*]: L'osservante chiede di non modificare la norma relativa alle modalità di definizione dell'unità poderale di intervento, ripristinando la non esclusione di calanchi e boschi dal calcolo in quanto il riconoscimento di un effetto all'interno dell'unità poderale può incentivare il privato alla manutenzione e cura di tali aree, evitando il rischio di scarsa manutenzione e terreni soggetti a dissesto.

### *Controdeduzione*

L'osservazione non è accolta. Per quanto riguarda il territorio faentino la norma è stata modificata per perseguire l'allineamento con il RUE Intercomunale dove le disposizioni relative alle zone improduttive dell'unità poderale (quali calanchi e boschi) sono state frutto di ampio e articolato confronto in sede di CQAP con l'apporto di specifiche competenze.

In merito all'osservazione si ravvisa inoltre che non vi sia reale corrispondenza tra il riconoscimento di "effetti all'interno dell'unità poderale" delle suddette aree improduttive e la loro "cura e manutenzione" che si ritiene di non poter incentivare attraverso la previsione di effetti urbanistici.

## **Osservazione 9.4**

### *Sintesi osservazione*

Art. 13.3 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – Interventi*]: L'osservante chiede di eliminare la limitazione sulle nuove costruzioni agricole, ammesse dallo strumento solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.

### *Controdeduzione*

Premesso che nella proposta di variante adottata l'azione di revisione sull'apparato normativo relativo agli "Interventi" di nuova costruzione negli "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" si limita ad una precisazione di mero coordinamento formale con l'apparato normativo del RUE Intercomunale che non modifica il contenuto dello stesso, si evidenzia che i "Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" sono strumenti previsti e richiesti dalla normativa regionale (LR. 20/2000, richiamati anche dalla nuova legge urbanistica regionale n. 24/2017).

Ai sensi dell'art. A-19 della LR 20/2000 infatti, la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale e/o di nuovi fabbricati di servizio connessi all'attività aziendale negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, è ammessa in ragione di "Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola", qualora le esigenze non siano soddisfacibili attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le finalità dei programmi attengono alla verifica della redditività dell'impresa agricola e analizzano i beni prodotti, i beni strumentali impiegati, la manodopera utilizzata, la reale necessità e la sostenibilità dell'intervento proposto.

A cascata, gli strumenti urbanistici provinciali (PTCP) e comunali (PSC e RUE) fanno riferimento a tali piani, per tale ragione l'osservazione non può essere accolta.

## **Osservazione 9.5**

### *Sintesi osservazione*

Art. 24.10 [*Sicurezza del territorio – Norme in materia di sicurezza sismica in ambito di C.L.E.*]: L'osservante chiede di chiarire l'interpretazione e l'applicazione dell'obiettivo di contenere/ridurre/eliminare l'interferenza tra immobili potenzialmente interagenti e viabilità di accessibilità/connessione individuata nella Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) alla luce degli obblighi previsti dalle NTC 2018.

### *Controdeduzione*

L'osservazione non è accolta in quanto non pertinente alle finalità di "allineamento" al RUE Intercomunale della variante (Rif. 5.A.1 della Relazione illustrativa).

Si evidenzia come la norma introdotta per tradurre operativamente la caratterizzazione della C.L.E. è di tipo prestazionale e assegna al progettista il compito di dimostrarne l'assolvimento e di individuare il livello prestazionale al quale attestarsi. Si intende che in questa attività specialistica si debbano rispettare gli obblighi eventualmente previsti dalle NTC, non introducendo ulteriori prescrizioni.

Si coglie infine l'occasione per precisare che con la locuzione "di contenere" si intende di "non aggravare".

## **Osservazione 9.6**

### *Sintesi osservazione*

Art. 30 [*Compensazioni*]: L'osservante propone di precisare l'articolo con la dicitura "*Il progetto di compensazione, se conforme alle presenti norme, sarà accettato dall'Amministrazione comunale, ferma restando la propria facoltà di indirizzo preferenziale in base alle priorità del momento*".

### *Controdeduzione*

Premesso che la variante in oggetto non interessa la sopracitata disposizione, si precisa che la vigente dicitura per cui "*Il progetto di compensazione dovrà essere accettato dall'Amministrazione comunale*" deve intendersi nel senso di attribuire all'amministrazione la discrezionalità nel valutare se il progetto di compensazione possa o non possa essere accettato in relazione all'interesse pubblico delle proposte e ai programmi di intervento sui beni pubblici.

In tale valutazione è compresa la possibilità da parte dell'Amministrazione di indirizzare propositivamente il progetto di compensazione verso azioni diverse da quelle proposte dal privato, al fine di meglio perseguire gli interessi pubblici.

In tal senso, si ritiene di mantenere l'attuale dettato normativo.

## **Allegato "D.1" – Testo comparato dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"**

## **Osservazione 9.7 e 9.8**

### *Sintesi osservazione*

Titolo II – Energia, Art. 26 [*Richiami normativi*]: L'osservante propone di aggiungere il DM del MiSE 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici) e la DGR n. 1715/2016 contenente modifiche all'"Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui alla DGR n. 967/2015.

### *Controdeduzione*

Si accoglie il suggerimento dettato dall'osservazione di aggiornare i richiami normativi per quanto attiene al contenimento del consumo energetico degli edifici fermo restando che trattandosi di norme sovraordinate (statali e regionali) esse trovano già diretta applicazione, prevalendo su previsioni superate o con esse incompatibili.

Alla luce dell'evoluzione del quadro normativo sopra riportato, si modificano gli altri articoli del Titolo II "Energia" inserendo i richiami normativi suggeriti e il riferimento alle successive modifiche e integrazioni (s.m.i) subite dalla DGR 967/2015.

## **Osservazione 9.9**

### *Sintesi osservazione*

Titolo II – Energia, Art. 31 [*Bonus volumetrico*]: L'osservante chiede di correggere la dicitura relativa ai “consumi” energetici, riconducendola a quella della normativa regionale, ai cui limiti si rimanda.

#### *Controdeduzione*

Premesso che la variante in oggetto non interessa l'articolo regolamentare sui limiti di applicabilità del bonus volumetrico previsto dalla 967/2015 e s.m.i, si rileva che il testo vigente riporta la medesima formulazione letterale della DGR 967/2015 e sue modifiche per quanto attiene alla definizione della tipologia di consumi.

Ai fini della corretta applicazione di tale articolo si esplicita, con modifica normativa, il riferimento ai valori minimi obbligatori “di dotazione da fonti energetiche rinnovabili”, come richiesto dal chiarimento sull'osservazione formulata relativa al “Bonus volumetrico” pervenuta via e-mail il 30.05.2019 e assunta agli atti al Prot. n. 39.397 del 30.05.2019.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti” – Art. 31

#### **Art. 31 Bonus volumetrico**

[...]

1. Nel centro urbano ad esclusione del centro storico, in sede di rilascio del titolo edilizio per i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui al punto B.7 dell'Allegato 2 della DGR 967/2015, è possibile applicare un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di:
  - distanze minime tra edifici;
  - distanze minime di protezione del nastro stradale;
  - limiti e condizioni di cui all'art. 23.2 [*Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale*] delle NdA.

[...]

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti” – Art. 31

#### **Art. 31 Bonus volumetrico**

[...]

1. Nel centro urbano ad esclusione del centro storico, in sede di rilascio del titolo edilizio per i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di **dotazione da fonti energetiche rinnovabili** di cui al punto B.7 dell'Allegato 2 della DGR 967/2015 **e s.m.i.**, è possibile applicare un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di:
  - distanze minime tra edifici;
  - distanze minime di protezione del nastro stradale;
  - limiti e condizioni di cui all'art. 23.2 [*Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale*] delle NdA.

[...]

#### **Osservazione 9.10**

##### *Sintesi osservazione*

Titolo II – Energia, Art. 32 [*Coibentazione negli edifici esistenti*]: L'osservante chiede di inserire l'obbligo per il progettista di allegare una relazione di idoneità statica che rilevi o escluda fenomeni di dissesto in atto al momento dell'intervento di coibentazione esterna degli edifici. Gli interventi dovranno essere compatibili e secondari alla messa in sicurezza del fabbricato stesso.

##### *Controdeduzione*

La variante al RUE n. 3 ha lo scopo di allineare i contenuti normativi e regolamentari degli strumenti urbanistici operanti nel territorio dell'Unione della Romagna Faentina (RUE del Comune di Faenza e RUE Intercomunale), perseguendo così una ancor più incisiva armonizzazione dell'attività tecnico-amministrativa in ambito edilizio ed urbanistico.

La modifica proposta, inerente all'opportunità di allegare una relazione statica in occasione di interventi di coibentazione termica degli edifici esistenti che possano occultare eventuali fenomeni di dissesto delle murature, condivisibile nelle

**Variante al RUE n. 3**

Comune di Faenza - Controdeduzione all'osservazione n. 09

finalità, ha una portata applicativa e riflessi concreti sull'attività edilizia meritevole di ampia discussione nelle diverse sedi rappresentative e istituzionali per la quale non si ritiene idonea la finalità di "allineamento" ed "assestamento" della variante in atto.

In questa sede, inoltre, l'osservazione non si ritiene appropriata al livello di "raccomandazione" attribuito alla norma adottata.

Tale proposta, nata dalle recenti riflessioni degli Ordini e/o Collegi professionali in sede di monitoraggio del RUE vigente potrà essere ripresa in fase di formazione del PUG, sede più adeguata a riprendere il confronto su un tema così rilevante.

Per quanto sopra si propone, nella presente sede di controdeduzione, di non accogliere l'osservazione.

### **Osservazione 9.11**

#### *Sintesi osservazione*

Titolo IV – Risorsa Acqua, Art. 40 [*Coibentazione negli edifici esistenti*]: L'osservante chiede di incrementare la valenza della permeabilità delle soluzioni compensative rivalorizzando il valore nel caso di "siepi in area urbana".

#### *Controdeduzione*

L'azione compensativa a distanza relativa alla piantumazione di siepi lineari in luogo dell'assolvimento della prestazione di permeabilità in sito è stata riproporzionata in quanto l'Amministrazione ritiene di non incentivare tale tipologia di verde per le connesse possibili problematiche di sicurezza/gestione e decoro urbano preferendo -in concomitanza alla fruizione di percorsi pubblici- essenze con un maggior grado di permeabilità visiva che non ostacolino il controllo spontaneo e agevolino la manutenzione, gestione e pulizia delle strade e relative pertinenze.

Per tali ragioni si propone di non accogliere la richiesta.





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**10**

Prot. gen. n. 0065614

del 08.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

RUE 2014

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

**Area oggetto di osservazione:** via Piero della Francesca

**Riferimento RUE:** Scheda progetto U.23



## Sintesi dell'osservazione

L'osservante, legale rappresentante della Società "Faenza Service srl", con riferimento alla Scheda progetto U.23 adottata, chiede:

1. di eliminare l'obbligo di realizzare la pista ciclopedonale in fregio alla via Piero della Francesca mantenendo unicamente la cessione dell'area attrezzata a prato come già previsto nel sub comparto B e A1 della Scheda normativa di PRG n. 80 di cui parte dell'area in oggetto faceva parte identificata nel sub ambito A3;
2. di ammettere tutte le funzioni previste per gli "Ambiti misti di riqualificazione" (Art. 10), calcolate sull'intera sub area A (A1 + A2) individuata dalla Scheda progetto U.23 adottata e non separatamente (Sub area A1 e Sub area A2).

## Controdeduzione

- Per quanto al punto 1, l'osservazione è accolta. La previsione del tratto di percorso ciclopedonale, unico esistente in fregio a via Piero della Francesca, non trova infatti continuità con la rete di percorsi esistenti e/o programmati. Conseguentemente si provvede ad eliminare dalla Scheda progetto U.23 la previsione di "Percorso ciclopedonale da cedere attrezzato" e ad aggiornare la parte testuale relativa a "Attrezzature e spazi collettivi" prevedendo unicamente la cessione dell'area attrezzata a prato in continuità con quanto previsto dagli atti già rilasciati (P.U. n. 154 del 09.08.2005 e sue varianti) relativi all'adiacente sub comparto B e sub ambito A.1 della Scheda normativa n. 80 di PRG '96.
- Considerato i termini dell'osservazione, per quanto al punto 2, si conferma la suddivisione della Sub area A in due distinti sub comparti cui riferire la conformazione dei parametri edificatori e degli usi ammessi. La modifica infatti, visto la dimensione dell'area interessata, avrebbe l'effetto di alterare gli equilibri nella definizione e localizzazione delle potenzialità edificatorie -intese anche come estensione degli usi dei fabbricati- incidendo direttamente sulle valutazioni ambientali poste in essere in sede di redazione della ValSAT.

Si richiamano infine, per completezza, il punto A.1.2 e il punto C delle controdeduzioni ai Pareri della Provincia di Ravenna (Rif. Sez. 6 del presente elaborato) che integrano la Scheda progetto R.59 adottata rispetto alla conformità delle previsioni al PSC e rispetto al rischio sismico.

<b>Scheda progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna"</b>	1/3
--	-----

(\*) Elementi progettuali invarianti

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Mantegna <span style="float: right;">Tavola RUE: (P. 3)_Tavola 7.4</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 16.600 mq (circa 14.765 mq sub area A e circa 1.835 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 per la sub area A valgono le regole di cui all'art. 10 [ <i>Ambito misto di riqualificazione</i> ], mentre per la sub area B valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [ <i>Ambito residenziale misto consolidato</i> ].

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili con una delle seguenti modalità: <i>Sub area A:</i> (*) Attuazione con Progetto Unitario convenzionato dell'intera Sub area A; in questo caso, nel rispetto di quanto stabilito per le funzioni ammesse e per la capacità insediativa, il sistema delle prestazioni può essere assolto all'interno dell'intera sub area. (*) Attuazione autonoma del singolo Sub-Comparti A <sub>1</sub> con Progetto Unitario convenzionato. (*) Attuazione autonoma del singolo Sub-Comparti A <sub>2</sub> con intervento edilizio diretto. <i>Sub area B:</i> (-) intervento edilizio diretto.

**Sub area A**

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [ <i>Usi del territorio - Destinazioni d'uso</i> ] previste per gli "Ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10, determinate distintamente in ogni Sub-Comparto A <sub>1</sub> -A <sub>2</sub> .

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) Per il Sub-Comparto A <sub>1</sub> la Sul massima ammessa è pari a 4.515 mq. (*) Per il Sub-Comparto A <sub>2</sub> individuato nella parte grafica della presente scheda, la capacità insediativa deriva dall'applicazione dell'art. 10 [ <i>Ambito misto di riqualificazione</i> ].

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Entro il Sub-Comparto A <sub>1</sub> è ammesso un incremento della Sul massima ammessa fino a un massimo del 20% a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [ <i>Compensazioni</i> ].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m.i. (*) All'interno del comparto dovrà in ogni caso essere reperita la quantità minima di aree pubbliche così come indicato nello schema grafico della presente scheda da cedere debitamente attrezzate a <b>percorso ciclo-pedonale alberato</b> .
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	(-) L'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione della zona di mitigazione di larghezza non inferiore a 15 m di cui all'art. 20.2 [ <i>Dotazioni ecologiche e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale</i> ], come rappresentato nella parte grafica della presente scheda. (-) La zona di mitigazione dovrà essere organizzata come segue: - per una profondità di 4 m, realizzazione di verde permeabile alberato; - per una profondità di 11 m, possibile realizzazione di parcheggio alberato pavimentato con elementi forati.

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [ <i>Obiettivi di qualità</i> ] E DI CUI ALLA PARTE II [ <i>Sostenibilità degli insediamenti</i> ] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (-) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da massimo n. 3 passi carrabili sulla via Mantegna. <b>Acqua</b> (-) Gli interventi devono essere preceduti da uno studio dell'idrologia superficiale e subsuperficiale del comparto che indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) L'edificato dovrà concentrarsi lungo il filo edilizio ed entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente

## Scheda progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna"

2/3

	<p>scheda.</p> <p>(*) 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".</p>
--	--

### Sub area B

#### DESTINAZIONI

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

#### CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 1.100 mq.
----------------------	---

#### INCENTIVI e COMPENSAZIONI

	(-) È ammesso un incremento della Sul massima ammessa fino a un massimo del 20% a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].
--	--

#### DOTAZIONI TERRITORIALI

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

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

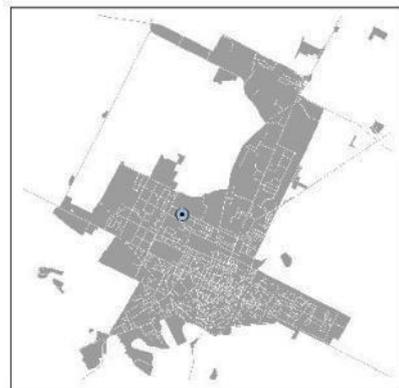
Prestazione sicurezza	<p><b>Mobilità</b></p> <p>(-) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da massimo n. 2 passi carrabili sulla via Mantegna.</p> <p><b>Acqua</b></p> <p>(-) Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione devono essere preceduti da uno studio dell'idrologia superficiale e sub superficiale del comparto che indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda.</p>
Prestazione sostenibilità	<p><b>Energia</b></p> <p>(-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>
Prestazione identità	<p><b>Edifici</b></p> <p>(*) L'edificato dovrà concentrarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.</p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p>

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree A - B
-  Limite di edificabilità
-  Sub comparto A2
-  Percorso ciclopedonale/pedonale da cedere attrezzato
-  Zona di mitigazione



<b>Scheda progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna"</b>	1/3
--	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Mantegna <span style="float: right;">Tavola RUE: (P.3)_Tavola 7.4</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 16.600 mq (circa 14.765 mq sub area A e circa 1.835 mq sub area B)
<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 per la sub area A valgono le regole di cui all'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione], mentre per la sub area B valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili con una delle seguenti modalità: <b>Sub area A:</b> (*) Attuazione con Progetto Unitario convenzionato dell'intera Sub area A; in questo caso, nel rispetto di quanto stabilito per le funzioni ammesse e per la capacità insediativa, il sistema delle prestazioni può essere assolto all'interno dell'intera sub area. (*) Attuazione autonoma del singolo Sub-Comparto A <sub>1</sub> con Progetto Unitario convenzionato. (*) Attuazione autonoma del singolo Sub-Comparto A <sub>2</sub> con intervento edilizio diretto. <b>Sub area B:</b> (-) intervento edilizio diretto.

**Sub area A**

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "Ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10, determinate distintamente in ogni Sub-Comparto A <sub>1</sub> -A <sub>2</sub> con la seguente limitazione: - le funzioni produttive di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera c2) non sono ammesse.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) Per il Sub-Comparto A <sub>1</sub> la Sul massima ammessa è pari a 4.515 mq. (*) Per il Sub-Comparto A <sub>2</sub> individuato nella parte grafica della presente scheda, la capacità insediativa deriva dall'applicazione dell'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) Entro il Sub-Comparto A <sub>1</sub> è ammesso un incremento della Sul massima ammessa fino a un massimo del 20% a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m.i. (*) All'interno del comparto dovrà in ogni caso essere reperita la quantità minima di aree pubbliche così come indicato nello schema grafico della presente scheda da cedere debitamente attrezzate a verde elementare (prato) totalmente permeabile.
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	(-) L'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione 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. (-) La zona di mitigazione dovrà essere organizzata come segue: - per una profondità di 4 m, realizzazione di verde permeabile alberato; - per una profondità di 11 m, possibile realizzazione di parcheggio alberato pavimentato con elementi forati.

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>Rischio sismico</b> (*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019. <b>Mobilità</b> (-) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da massimo n. 3 passi carrabili sulla via Mantegna. <b>Acqua</b> (-) Gli interventi devono essere preceduti da uno studio dell'idrologia superficiale e sub superficiale del comparto che

**Scheda progetto U.23 “Area di via Piero della Francesca - via Mantegna”** 2/3

	indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	
<b>Prestazione identità</b>	<p><b>Edifici</b></p> <p>(*) L'edificato dovrà concentrarsi lungo il filo edilizio ed entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.</p> <p>(*) 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”.</p>

**Sub area B**

**DESTINAZIONI**

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

**CARICO URBANISTICO AMMESSO**

<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa è pari a 1.100 mq.
-----------------------------	---

**INCENTIVI e COMPENSAZIONI**

	(-) È ammesso un incremento della Sul massima ammessa fino a un massimo del 20% a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].
--	--

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

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

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

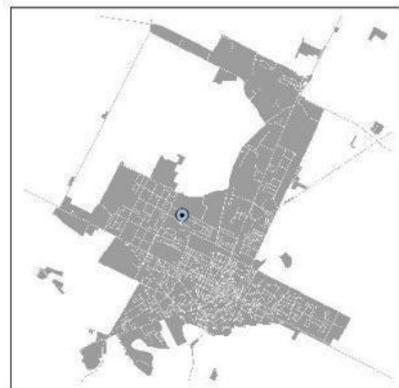
<b>Prestazione sicurezza</b>	<p><b>Rischio sismico</b></p> <p>(*) In fase attuativa dovrà essere rispettato il parere della Provincia di Ravenna in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'Atto del Presidente n. 60 del 16.04.2019.</p> <p><b>Mobilità</b></p> <p>(-) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da massimo n. 2 passi carrabili sulla via Mantegna.</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>	<p><b>Energia</b></p> <p>(-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.</p>
<b>Prestazione identità</b>	<p><b>Edifici</b></p> <p>(*) L'edificato dovrà concentrarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda.</p> <p>(*) Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE “Attività edilizia e procedimenti”.</p>

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree A - B
-  Limite di edificabilità
-  Sub comparto A2
-  Area da cadere attrezzata a prato
-  Zona di mitigazione







# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**11**

Prot. gen. n. 0065614

del 08.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

RUE 2014

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

Area oggetto di osservazione: GENERALE

Riferimento RUE: Tav. P.2 Norme di Attuazione, art. 29

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

## Sintesi dell'osservazione

L'osservante in qualità di tecnico chiede che sia modificata la norma incentivante relativa alle "Aree urbane di conservazione del verde privato" consentendo che il nuovo edificio possa essere collocato in lotto anche di altra proprietà adiacente a quello dove sono ubicati gli edifici esistenti da cui tra origine la superficie aggiuntiva, mediante la presentazione di un Progetto Unitario a firma di tutti i proprietari interessati.

## Controdeduzione

Si ritiene che le possibilità richieste dall'osservante siano attuabili attraverso l'applicazione della normativa vigente nel momento in cui la nuova costruzione derivi dalle potenzialità espresse dal lotto su cui insiste l'edificio esistente, posto che non vi sono impedimenti ad una successiva alienazione del nuovo edificio.

Resta inteso che le possibilità edificatorie di cui all'art. 11.5 e connessi incentivi sono da riferirsi ai "lotti" come definiti dall'art. 2.2, identificabili pertanto con perimetri di intervento da determinare in base alla situazione proprietaria al 31.12.2010.

In via generale, consentire l'attivazione di progetti congiunti con trasferimenti di volumetrie tralasciando il suddetto riferimento al lotto -come prospettato dall'osservante- genererebbe margini di eccessiva indeterminatezza in ambiti finalizzati prioritariamente alla conservazione e valorizzazione del verde.

Al fine tuttavia di rendere maggiormente flessibile l'applicazione della norma, sempre nel rispetto delle sue finalità, si ritiene utile precisare che gli interventi sugli edifici esistenti, nell'ambito del lotto di intervento, possono comprendere la riplasmazione di volumi che non siano di valore ai sensi dell'art. 6 con diverso posizionamento, con l'obiettivo di perseguire l'accorpamento dell'edificato in rapporto al verde. A tal fine si modifica l'art. 11.5 della Tav. P.2 "Norme di attuazione", come di seguito riportato.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.2 "Norme di attuazione" – Art. 11.5

## Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica

[...]

### 5. Aree urbane di conservazione del verde privato (°)

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

Costituiscono zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'area con gli edifici eventualmente presenti e delle alberature esistenti. Sugli edifici esistenti, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 4 [Tipi di intervento] e la realizzazione di Sul interna. Gli ampliamenti esterni sono consentiti nella misura massima del 3% della Sul esistente, anche in accorpamento ad un unico edificio, con un minimo sempre ammesso di 30 m<sup>2</sup> elevabile a 50 m<sup>2</sup> nel caso di serre solari. Qualora ai sensi della previgente normativa di PRG non sia stata realizzata per intero l'edificabilità di 50 m<sup>2</sup>, gli ampliamenti possono comunque sempre raggiungere tale quota di Sul. Nei suddetti ampliamenti è compresa anche la chiusura di porticati che non siano di valore ai sensi dell'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]: in questo caso non si applicano i limiti di Sul, fermo restando il rispetto dei parametri igienico-sanitari degli ambienti interni da asseverare nell'ambito della pratica edilizia. I parametri di ampliamento possono essere incrementati della Sul necessaria a realizzare porticati o tettoie fino al 30% della SCO esistente.

- H max 8,00 m.

Le destinazioni ammesse sono esclusivamente quelle dell'art. 3 [*Usi del territorio*] lettere a), b), d1), d2), e) limitatamente agli esercizi pubblici, f).

Le funzioni di cui al punto c1) dell'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] sono consentite fino al 30% della Sul esistente.

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

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

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.2 "Norme di attuazione" – Art. 11.5

## **Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica**

[...]

### **5. Aree urbane di conservazione del verde privato (°)**

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

Costituiscono zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'area con gli edifici eventualmente presenti e delle alberature esistenti. Sugli edifici esistenti, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*] e la realizzazione di Sul interna. **E' consentita la riplasmazione di volumi con diverso posizionamento, sempre perseguendo il massimo accorpamento dell'edificato in funzione di un corretto rapporto con le aree verdi, fatta salva la disciplina più restrittiva di cui all'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*].** Gli ampliamenti esterni sono consentiti nella misura massima del 3% della Sul esistente, anche in accorpamento ad un unico edificio, con un minimo sempre ammesso di 30 m<sup>2</sup> elevabile a 50 m<sup>2</sup> nel caso di serre solari. Qualora ai sensi della previgente normativa di PRG non sia stata realizzata per intero l'edificabilità di 50 m<sup>2</sup>, gli ampliamenti possono comunque sempre raggiungere tale quota di Sul. Nei suddetti ampliamenti è compresa anche la chiusura di porticati che non siano di valore ai sensi dell'art. 6 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico*]: in questo caso non si applicano i limiti di Sul, fermo restando il rispetto dei parametri igienico-sanitari degli ambienti interni da asseverare nell'ambito della pratica edilizia. I parametri di ampliamento possono essere incrementati della Sul necessaria a realizzare porticati o tettoie fino al 30% della SCO esistente.

- H max 8,00 m.

Le destinazioni ammesse sono esclusivamente quelle dell'art. 3 [*Usi del territorio*] lettere a), b), d1), d2), e) limitatamente agli esercizi pubblici, f).

Le funzioni di cui al punto c1) dell'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] sono consentite fino al 30% della Sul esistente.

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

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



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**12**

Prot. gen. n. 0065618

del 08.10.2018

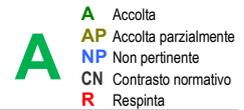
Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

RUE 2014

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

**Area oggetto di osservazione:** Via Pana, n. 64

**Riferimento RUE:** Tav. P.3\_Tavola 7.4



## **Sintesi dell'osservazione**

L'osservante, in qualità di presidente della Cooperativa Ceramica di Imola s.c., chiede di eliminare l'individuazione di "Edificio di valore culturale e testimoniale" da una porzione di fabbricato, catastalmente distinto al Fg. 63, Mapp.le 22-Sub. 11, destinato a uffici a servizio dell'attività produttiva in quanto *"vista la lettura attraverso le vicende storiche che hanno interessato la singola costruzione non presenta nessun tipo di elemento da preservare o conservare"*.

L'osservazione è corredata da una relazione storica e fotografica e da elaborati grafici esplicativi.

## **Controdeduzione**

L'osservazione, pur non strettamente pertinente ai contenuti oggetto di variante, è accolta in quanto consente di perfezionare l'individuazione cartografica di una porzione di fabbricato ex rurale, posto all'interno di un sito produttivo.

La documentazione presentata è ritenuta infatti sufficiente per giustificare la rimozione del vincolo di "complesso di valore culturale-testimoniale" in quanto l'edificio, pur presente nelle mappe del 1937, si riconduce oggi ad un fabbricato totalmente trasformato rispetto all'origine.

Tali alterazioni furono dettate dalla classificazione operata in occasione del censimento degli edifici rurali del 1976 che individuò l'edificio come "già restaurato, non abitato e privo di valore" aprendo così ad interventi trasformativi che hanno snaturato i caratteri originari del bene, fino alla demolizione di due pro-servizi esistenti e all'aggregazione al fabbricato principale, in corrispondenza dei prospetti principali nord-sud, di nuove costruzioni aziendali con la chiusura dei vani originari e l'apertura di nuove comunicazioni interne.

Anche i prospetti est e ovest, rimasti visibili, e gli interni del fabbricato sono stati radicalmente trasformati per adattare l'edificio all'uso direzionale (es. sostituzione dei "finestrotti" della stalla con vani più ampi e numerosi) e in base alla relazione fotografica tutti gli elementi visibili (pavimenti, scale, infissi, controsoffitti, ecc.) sono di epoca recente e non presentano particolari caratteri di pregio.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tav. P.3\_Tavola 7.4 nei termini di cui all'elaborato grafico allegato alla presente proposta di controdeduzione.





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**13**

Prot. gen. n. 0065626

del 08.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

RUE 2014

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

Area oggetto di osservazione: GENERALE

Riferimento RUE: Tav. P.2 Norme di Attuazione, art. 11.3



## Sintesi dell'osservazione

L'osservante in qualità di privato cittadino, tramite istanza presentata da tecnico incaricato, chiede che nelle "Aree oggetto di strumenti attuativi" in corso individuate con apposita perimetrazione nelle Tavv. P.3 "Progetto" sia consentita l'applicazione delle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU), qualora più convenienti, atteso che tale modifica possa condurre alla "valorizzazione del principio di densità, consentendo la chiusura di logge senza introdurre elementi di disomogeneità nei prospetti esistenti".

## Controdeduzione

Non si ritiene appropriato intervenire sulle modalità applicative delle DTU, in alternativa a quanto stabilito dalla Delibera C. URF n. 59/2017 di raccordo e recepita dalla presente variante, quando il tema dell'osservazione riguarda lo specifico caso della chiusura di logge.

Le DTU si riferiscono alla definizione di una pluralità di elementi edilizi ed una loro generale applicazione non univoca genererebbe eccessiva imprevedibilità negli effetti sugli immobili esistenti.

Premesso che questi ambiti sono frutto di progettazioni unitarie recenti o comunque tuttora leggibili e caratterizzanti l'architettura degli edifici, si ritiene possibile estendere anche in questi casi la possibilità di chiudere sistemi di logge, come previsto nella generalità dell'ambito urbano consolidato, demandando ad una progettazione unitaria -estesa a tutta la facciata dell'edificio- la conservazione o la generazione di un risultato architettonico omogeneo.

Le suddette progettazioni unitarie comportano l'assenso dei proprietari potendo essere espresso anche nelle forme del diritto condominiale. A tal fine si modifica l'art. 11.3 della Tav. P.2 "Norme di attuazione", come di seguito riportato.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.2 "Norme di attuazione" – Art. 11.3

## Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica

[...]

### 3. Aree oggetto di strumenti attuativi

- Aree oggetto di strumenti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle Tavv. P.3 "Progetto".

Gli strumenti attuativi per i quali sono decorsi i termini di validità stabiliti dalla convenzione o atto d'obbligo, da intendersi in 10 anni dalla data di trascrizione quando non diversamente stabilito, sono decaduti.

Per le aree oggetto di strumenti attuativi con atti stipulati prima dell'adozione del RUE sono definiti i seguenti casi:

- aree per le quali non siano ancora state cedute le aree pubbliche e non siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto: i titoli abilitativi richiesti o presentati entro il termine di tali adempimenti continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi stessi, con l'obbligo -nel caso di strumento attuativo decaduto- di assolvere al sistema delle prestazioni di cui al Titolo VII, art. 26 [Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano];
- aree per le quali siano state cedute le aree pubbliche e siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto: i titoli abilitativi continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi, con possibilità di cambio di destinazione d'uso degli edifici conformemente alle norme di zona del RUE, ~~nonché di~~ applicazione della Premialità di cui all'art. 57 [Tetti giardino] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", fermo restando che nelle aree con strumenti attuativi non decaduti, le suddette variazioni conformi al RUE ma non agli strumenti attuativi, comportano variante a questi ultimi.

[...]

**Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica**

[...]

**3. Aree oggetto di strumenti attuativi**

- Aree oggetto di strumenti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle Tavv. P.3 "Progetto".

Gli strumenti attuativi per i quali sono decorsi i termini di validità stabiliti dalla convenzione o atto d'obbligo, da intendersi in 10 anni dalla data di trascrizione quando non diversamente stabilito, sono decaduti.

Per le aree oggetto di strumenti attuativi con atti stipulati prima dell'adozione del RUE sono definiti i seguenti casi:

- aree per le quali non siano ancora state cedute le aree pubbliche e non siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto:
  - i titoli abilitativi richiesti o presentati entro il termine di tali adempimenti continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi stessi, con l'obbligo -nel caso di strumento attuativo decaduto- di assolvere al sistema delle prestazioni di cui al Titolo VII, art. 26 [Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano];
- aree per le quali siano state cedute le aree pubbliche e siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto:
  - i titoli abilitativi continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi, con possibilità di:
    - cambio di destinazione d'uso degli edifici conformemente alle norme di zona del RUE;
    - applicazione della Premialità di cui all'art. 57 [Tetti giardino] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti";
    - possibilità di chiudere logge, anche in una sola unità immobiliare (comprese quelle al piano terra) mediante una progettazione unitaria -estesa a tutta la facciata dell'edificio e previo assenso dei proprietari- tale da preservare o determinare un risultato architettonico omogeneo;

fermo restando che nelle aree con strumenti attuativi non decaduti, le suddette variazioni conformi al RUE ma non agli strumenti attuativi, comportano variante a questi ultimi.

[...]



# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**14**

Prot. gen. n. 0065779

del 08.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

RUE 2014

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

Area oggetto di osservazione: GENERALE

Riferimento RUE: Tav. P.2 Norme di Attuazione, art. 5.2

**R**

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

## Sintesi dell'osservazione

L'osservante, legale rappresentante della Società Stabilimento Grafico Fratelli Lega s.a.s., chiede di modificare la disciplina del RUE per l'"Area monumentale" del Centro storico consentendo i cambi d'uso oltre che per le agenzie immobiliari e gli studi professionali anche per le funzioni di carattere finanziario, bancarie e assicurative.

## Controdeduzione

Si premette che la norma adottata è stata formulata a seguito di richiesta effettuata a firma congiunta dalle principali associazioni di categoria per il commercio e l'artigianato che richiedevano di estendere le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito dell'"Area monumentale" del centro storico al fine di tenere conto dell'attuale contesto economico-commerciale che porta allo svuotamento dei locali con vetrina al piano terra.

Nello stesso tempo le stesse associazioni manifestavano la necessità di considerare l'esigenza di mantenere "l'attrattività del centro storico" considerando le attività idonee alla valorizzazione della rete commerciale e di servizio. Rispetto alle suddette richieste si è preso atto di una normativa previgente restrittiva (PRG '96) che impediva, in modo generalizzato, nei suddetti locali (quelli con vetrina al piano terra) l'inserimento di attività terziarie che potevano incidere negativamente sull'attrattività del centro (quali banche, assicurazioni, uffici professionali e agenzie immobiliari).

In adozione sono stati eliminate le limitazioni per l'insediamento degli usi di "ufficio professionale" e "agenzie immobiliari", mantenendo il divieto unicamente nelle piazze centrali (Piazza del Popolo, Piazza della Libertà e Piazza Martiri della Libertà).

Si ritiene che il nuovo assetto normativo rappresenti un adeguato equilibrio fra le diverse finalità di agevolare le attività e al contempo di mantenere -anche in prospettiva- sufficienti condizioni di attrattività.

Un approccio più liberalizzante verso altre destinazioni d'uso per tale area si ritiene doversi valutare in un contesto di ampia valutazione e confronto nelle diverse sedi rappresentative e istituzionali proprio del processo partecipativo degli strumenti urbanistici (fase di formazione del PUG) e non in sede di controdeduzione alla presente variante di assestamento.





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**15**

Prot. gen. n. 0065870

del 08.10.2018

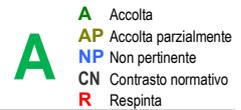
Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

RUE 2014

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

**Area oggetto di osservazione:** via Lapi, Capoluogo

**Riferimento RUE:** Tav. P.3 "Progetto" \_Tavola 13.2



## **Sintesi dell'osservazione**

L'osservante, tecnico privato incaricato dalla proprietà, segnala un presunto errore materiale relativo alla rappresentazione cartografica di uno stradello privato di accesso a due distinti fabbricati, classificato dallo Strumento come ricadente nell'art. 11.5 "Aree urbane di conservazione del verde privato": tale classificazione, che prevede il mantenimento di un indice di permeabilità pari al 70% del suolo, *"impedisce una corretta e agevole sistemazione dello stesso con pavimentazioni idonee al transito di mezzi"*.

## **Controdeduzione**

L'osservazione, pur non strettamente pertinente ai contenuti oggetto di variante, è accolta in quanto consente di perfezionare l'individuazione cartografica di uno stradello di accesso privato con nuova attribuzione di "Ambito residenziale misto consolidato", in continuità con l'assetto urbanistico dei lotti confinanti.

L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica cartografica della Tav. P.3\_Tavola 13.2 nei termini di cui all'elaborato grafico allegato alla presente proposta di controdeduzione.





# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

OSSERVAZIONE n.

**16**

Prot. gen. n. 0065882

del 08.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

RUE 2014

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

**Area oggetto di osservazione:** Multigruppo/Generale

**Riferimento RUE:** Tav. P.2 Norme di Attuazione

**AP**

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

## Premessa

L'osservazione presentata dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ravenna contiene proposte di modifica al RUE adottato che interessano l'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione".

Ogni puntuale proposta di modifica, di seguito singolarmente riportata, è articolata in una sintesi dell'osservazione con indicazione dell'argomento trattato la motivazione posta a ragione della richiesta, ed il parere di controdeduzione.

Le singole proposte, qualora la relativa controdeduzione comporti una modifica agli elaborati adottati, sono seguite dal testo normativo sia nello "stato adottato" (con le parti eliminate "~~barrate magenta~~") sia nello stato controdedotto (con le parti aggiunte in "magenta").

## Osservazione 16.1

### Sintesi osservazione

Generale: l'osservante chiede che venga avviata un'attività di confronto tra l'Ente e le categorie professionali per arrivare alla redazione di una variante generale al RUE che possa costituire una base per la redazione dei futuri strumenti urbanistici, individuando il TTCP quale strumento operativo di confronto.

### Controdeduzione

Si evidenzia che l'attività di confronto fra l'Amministrazione e le categorie professionali è attualmente in atto nell'ambito del rinnovo del Tavolo Tecnico di Confronto Permanente che sarà esteso a tutto il territorio dell'Unione della Romagna Faentina in base a regole condivise approvate con atto C. URF n. 31 del 29.04.2019.

Il TTCP URF sarà chiamato a partecipare anche alla fase preparatoria e di confronto preliminare sulla nuova strumentazione urbanistica prefigurata dalla LR 24/2017.

## Allegato "A.1" – Testo comparato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione"

## Osservazione 16.2

### Sintesi osservazione

Art. 2.2 [Definizioni e specificazioni di parametri], "Altezza dei fronti (Hf) e altezza massima dell'edificio (Hmax)": L'osservante chiede di riportare la definizione di "Altezza dei fronti e "Altezza massima dell'edificio" a quanto previsto dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) regionali, dalla quale il testo adottato si discosta.

### Controdeduzione

Si conviene sulla necessità di applicare le DTU su "Altezza del fronte" e "Altezza dell'edificio". Si rileva però che la definizione dell'"Altezza del fronte" in base alle DTU regionali si riferisce, all'estremità superiore dello stesso, alla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura (per i tetti inclinati): tale definizione, parlando di "linea", non consente evidentemente di individuare un punto a cui riferire la misura dell'altezza.

La norma in adeguamento del RUE non si discosta dalla suddetta definizione, ma ne precisa il contenuto colmando un vuoto applicativo, secondo un criterio in linea e in coerenza con quanto applicato fino ad ora nell'attività edilizia, in base al quale sono stati calibrati gli altri parametri del RUE incidenti sul dimensionamento delle trasformazioni ammesse dallo Strumento. Si evidenzia inoltre che la disposizione introdotta si allinea con quella già in vigore nel RUE Intercomunale.

Considerando tuttavia auspicabile che vi sia una definizione dell' "Altezza del fronte" tale da determinarne una univoca applicazione su scala regionale si è ritenuto utile formulare (mail del 19.04.2019) una proposta in tal senso alla Regione nell'ambito del confronto con la stessa in merito al monitoraggio della DGR 922/2017 "Atto di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli art. 2-bise 12 della LR 15/2013".

### **Osservazione 16.3**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 5.11 [*Centro Storico - Obiettivi di Qualità*], "Spazi aperti": L'osservante chiede di limitare il divieto di installazione di pergolati e di copertura degli spazi aperti alle sole corti di valore.

#### *Controdeduzione*

Nella proposta di variante adottata, l'azione di revisione sull'apparato normativo relativo agli obiettivi di qualità degli spazi aperti in centro storico si limita a puntualizzazioni lessicali, precisazioni e modeste integrazioni di mero coordinamento formale con l'apparato normativo del RUE Intercomunale che non modificano il contenuto normativo dello stesso. La modifica richiesta, inerente alla possibilità di realizzare pergolati e coperture negli spazi aperti non di valore, ha una portata applicativa meritevole di ampia discussione nelle diverse sedi rappresentative e istituzionali per la quale non si ritiene idonea la finalità di "assestamento" della variante in atto.

Si evidenzia che il tema dei pergolati in centro storico è attualmente trattato omogeneamente al RUE Intercomunale, prevedendo la possibilità di installarli su terrazzi di grandi dimensioni. La copertura dei cortili è invece consentita con soluzioni interamente vetrate unicamente nel caso di attività di pubblico interesse, in attuazione di quanto già previsto dal PSC ed in coerenza con i limiti definiti per gli ambiti storici dalla LR 20/2000.

La proposta di modifica, nata dalle riflessioni degli Ordini e/o Collegi professionali in sede di monitoraggio del RUE vigente potrà essere ripresa nell'ambito dell'elaborazione del PUG, sede più adeguata al confronto su un tema così rilevante. Per quanto sopra si propone, nella presente sede di controdeduzione, di non accogliere l'osservazione in quanto non pertinente alle finalità di "assestamento" e allineamento al RUE Intercomunale della variante.

### **Osservazione 16.4**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 5.12 [*Centro Storico - Archeologia*]: L'osservante chiede di ripristinare la norma nella sua versione vigente, riportando a 0,80 m la quota di scavo minima per la comunicazione alla Soprintendenza ed escludendo gli scavi puntuali per la messa in opera di impianti tecnici di modesta entità (fosse biologiche, pozzetti degrassatori e altri pozzetti di minori dimensioni, tratti di fognatura di lunghezza inferiore a 10 metri).

#### *Controdeduzione*

La proposta di modifica adottata deriva dalle prescrizioni di tutela archeologica contenute nel parere di competenza della Soprintendenza, sezione Archeologia, sul RUE Intercomunale, costituenti prescrizioni sulla valutazione di sostenibilità ambientale del piano approvato (parere Prot. URF n. 15.442/2017).

Nell'occasione fu inviata dalla medesima Soprintendenza, sezione Archeologia, una comunicazione (Prot. URF n. 19.542/2017) contenente richiesta di variazione della disciplina anche per il RUE del Comune di Faenza che si è inteso recepire in quanto pertinente con le finalità di allineamento e assestamento della variante in oggetto.

Tale recepimento è alla base del parere favorevole all'adozione della variante in oggetto da parte della Soprintendenza (Rif. Prot. 65.325/2018).

Si evidenzia infine che le indicazioni espresse dalla Soprintendenza nella fase controdeduttiva al RUE Intercomunale sono altresì in linea con la DGR n. 274/2014 recante approvazione delle "Linee guide per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio" e, in particolare, con il cap. 5.3 "Indirizzi e direttive per l'elaborazione del RUE" che individuano, per l'intero territorio regionale, criteri omogenei -integrati alla pianificazione urbanistica- per l'applicazione sistematica degli strumenti di archeologia preventiva.

La possibilità di escludere dall'applicazione di tale disposizione alcuni interventi (es. sostituzione di impianti tecnici esistenti, esecuzione di lavori in circostanze d'urgenza, ecc.) potrà essere affrontata nell'ambito dell'elaborazione del PUG, mediante l'apertura di un tavolo di confronto con gli uffici di soprintendenza territorialmente competenti.

### **Osservazione 16.5**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 14.3 [Aree di valore naturale e ambientale – Limiti per edifici non funzionali all'attività agricola] e Art. 14.4 [Aree di valore naturale e ambientale – Limiti generali per interventi sull'esistente]: L'osservante chiede di ammettere in queste aree la "ristrutturazione edilizia" fino alla demolizione con fedele ricostruzione con vincolo di mantenimento di sagoma e sedime, evitando unicamente la demolizione e ricostruzione con riplasmazione del volume.

#### *Controdeduzione*

La norma ha agito in estensione rispetto alla disposizione vigente ampliando l'ambito applicativo al restauro e risanamento conservativo in allineamento con quanto già vigente nel RUE Intercomunale.

Si evidenzia come l'ambito del restauro e risanamento conservativo comprenda esplicitamente, nelle aree di valore naturale e ambientale, anche il ripristino di edifici parzialmente crollati/demoliti dei quali siano ancora presenti parti significative.

La proposta di modifica, nata dalle riflessioni degli Ordini e/o Collegi professionali in sede di monitoraggio del RUE vigente potrà essere ripresa nell'ambito dell'elaborazione del PUG, sede più adeguata al confronto sul tema da parte degli enti e dei soggetti rappresentativi interessati.

Per quanto sopra si propone, nella presente sede di controdeduzione, di non accogliere l'osservazione in quanto non pertinente alle finalità di "assestamento" e allineamento al RUE Intercomunale della variante.

### **Osservazione 16.6**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 24.9 [Sicurezza del territorio – Norme per la riduzione del rischio idraulico]: L'osservante chiede di rimuovere il divieto di realizzare locali interrati o seminterrati, e di rimuovere l'obbligo di rispetto delle regole descritte per le nuove costruzioni previsto per gli ampliamenti e gli interventi su manufatti ed edifici esistenti.

#### *Controdeduzione*

La norma introdotta per regolare la riduzione del rischio idraulico e l'esposizione allo stesso di beni e persone è stata elaborata unitamente alle Autorità idrauliche (ex Autorità Bacino Reno ed ex STB Bacini Romagnoli) in occasione dell'analogo norma inserita nel RUE Intercomunale.

In fase controdeduttiva, le Autorità competenti hanno affinato il testo presentando puntuali osservazioni che hanno avuto esito in una norma definitiva corrispondente a quella riportata in adozione fatti salvi i necessari adeguamenti ai piani di bacino territorialmente competenti.

Per quanto attiene alle specifiche osservazioni si rileva che il divieto di realizzare locali interrati o seminterrati è da intendersi come soluzione conforme per l'approvazione dei progetti.

Resta ferma la possibilità di superare tale condizione mediante interventi alternativi/compensativi, in questo caso supportati da uno studio idraulico che dovrà essere coerente anche con le Direttive idrauliche.

Per gli edifici esistenti, allo stesso modo, il rispetto delle regole stabilite per le nuove costruzioni è prescrittivo solamente quando compatibile con l'intervento in progetto.

A titolo esemplificativo, il tirante idrico non potrà essere preso a riferimento in caso di interventi manutentivi che non incidano sulle aperture: anche in questo caso la norma dovrà essere assolta mediante accorgimenti "facilmente adottabili", sempre in linea con le direttive idrauliche, utili a non incrementare l'esposizione al rischio idraulico.





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.

**17**

Prot. gen. n. 0065893

del 08.10.2018

Class. 06-01 - Fasc. 28.5/2018

**Area oggetto di osservazione:** GENERALE

**Riferimento RUE:** Tav. P.2 Norme di Attuazione

Tav. P.5 Attività edilizia e procedimenti

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

L'osservazione presentata dal Settore Territorio dell'Unione della Romagna Faentina contiene precisazioni e proposte di modifica al vigente RUE che interessano gli elaborati Tav. P.2 "Norme di Attuazione" e 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 la motivazione posta a ragione della richiesta, ed il parere di controdeduzione.

Le singole proposte, qualora la relativa controdeduzione comporti una modifica agli elaborati adottati, sono seguite dal testo normativo sia nello "stato adottato" (con le parti eliminate "~~barrate magenta~~") che nello stato controdedotto (con le parti aggiunte in "magenta"), mentre con distinto colore "blu" e "~~barrate blu~~" sono individuate le modifiche che costituiscono meri adeguamenti normativi e recepimenti di atti d'Unione nel frattempo intervenuti.

## PRECISAZIONI ED OSSERVAZIONI INERENTI L'ELABORATO TAV. P.2 "NORME DI ATTUAZIONE"

### **Osservazione n. 17.1**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 2.2 [*Definizioni e specificazioni di parametri - Specificazioni*], Altezza dei fronti (Hf) e altezza massima dell'edificio (Hmax):

Ad integrazione della modifica apportata in sede di adozione, si ritiene necessario specificare che in caso di terreni inclinati, al piede dell'edificio, la quota di riferimento per la determinazione dell'Hf sia rappresentata dalla "quota media della linea di stacco dell'edificio"; in mancanza di tale precisazione, l'individuazione dell'Hf nel caso di terreni inclinati, in base alle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) regionali, rimarrebbe indeterminata dovendosi riferire ad una non meglio precisata "linea di stacco" dell'edificio.

#### *Controdeduzione*

Si accoglie l'osservazione ritenendo necessario, a specificazione della DGR 922/2017, chiarire il punto da considerare alla base dell'edificio per il calcolo dell'altezza del fronte, anche nel caso di "linee di stacco" inclinate.

In coerenza con l'originaria definizione di cui alla DAL 279/2010 si conferma il criterio della quota media della linea di stacco dell'edificio.

L'art. 2.2 [*Definizioni e specificazioni di parametri - Specificazioni*], al punto "Altezza dei fronti (Hf) e altezza massima dell'edificio (Hmax)" viene integrato così come di seguito riportato.

TESTO ADOTTATO

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

### **Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri**

[...]

#### **2. Specificazioni**

[...]

- Altezza dei fronti (Hf) e altezza massima dell'edificio (H max)

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

[...]

TESTO CONTRODEDOTTO

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

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

[...]

**2. Specificazioni**

[...]

- Altezza dei fronti (Hf) e altezza massima dell'edificio (H max)

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

Alla base dell'edificio, per la determinazione dell'altezza del fronte, si considera la quota media della linea di stacco dell'edificio stesso.

[...]

**Osservazione n. 17.2**

*Sintesi osservazione*

Art. 5.11 [*Centro storico – Obiettivi di qualità*], Spazi aperti:

Nell'alea "Spazi aperti", in linea con le ultime pronunce giurisprudenziali, si ritiene di esplicitare l'esclusione dal centro storico delle cosiddette "pergotende", in tutto assimilabili ai pergolati, anche in base alle ultime pronunce giurisprudenziali.

*Controdeduzione*

L'osservazione coglie un aspetto che deriva dal recente Decreto Ministeriali 02.03.2018 cosiddetto "Glossario dell'edilizia libera", nel quale sono inserite nel regime dell'edilizia libera oltre ai pergolati veri e propri anche elementi in arredo assimilabili quali tende, tende a pergola, pergotende, coperture leggere di arredo.

Si ritiene che la norma sul divieto di realizzare pergolati in centro storico (ad eccezione dei pergolati per rampicanti sui terrazzi in centro storico di cui all'art. 5.4 della NdA) sia riferibile già, nell'attuale formulazione, anche alle casistiche di manufatti puntualizzati nel glossario fatto salvo quanto previsto dal RUE per le tende parasole di cui all'art. 63 [*Tende parasole*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Per quanto sopra pertanto, fermo restando la norma adottata, si ritiene più appropriato specificarne eventualmente l'ambito applicativo con una DTA ai sensi dell'art. 76 [Disposizioni Tecnico-Amministrative] della Tav. P.5.

**Osservazione n. 17.3**

*Sintesi osservazione*

Art. 6.2 [*Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico - Norme generali sugli interventi negli interventi di valore*]:

Per quanto riguarda la modalità operativa della demolizione con ricostruzione degli edifici di valore, che la norma relega a casistiche di eccezione, occorre specificare, per una corretta lettura del testo, che tale intervento può riguardare la demolizione parziale o totale dell'edificio, mentre la ricostruzione dovrà garantire la riproposizione dell'intero fabbricato di valore e non di una sola sua parte.

A tale fine, anziché l'attuale dicitura "demolizione con ricostruzione parziale o totale dell'edificio" si propone di utilizzare una forma lessicale del tipo "demolizione parziale o totale dell'edificio con sua ricostruzione".

### *Controdeduzione*

Si accoglie l'osservazione con modifica normativa in ragione della necessità di chiarire la formulazione della norma per la sua corretta lettura e applicazione.

TESTO ADOTTATO

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

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

[...]

#### **2. Norme generali sugli interventi negli edifici di valore**

[...]

Fermo restando che deve essere sempre osservata la coerenza con gli aspetti formali e materici dell'edificio di valore, gli interventi sopra indicati sono soggetti alla procedura di cui all'art. 5.4 [*Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento*].

L'intervento di restauro e risanamento conservativo deve perseguire l'obiettivo del mantenimento dell'edificio originario, evitandone la demolizione con ricostruzione, ancorché fedele. Il mantenimento dell'edificio originario rappresenta pertanto la prioritaria condizione per il progetto: il progettista dovrà ricercare le soluzioni di tipo conservativo più appropriate, approfondendone preventivamente gli aspetti strutturali. Per esigenze di adeguamento sismico non altrimenti risolvibili è possibile prevedere la modalità operativa della ~~demolizione con ricostruzione parziale o totale dell'edificio~~ a condizione che siano documentate in modo esauriente, con perizia tecnica giurata, le condizioni di non conservabilità delle componenti originarie: la perizia dovrà essere corredata da una documentazione fotografica rappresentativa -anche a fini documentali- dell'edificio originario. La ricostruzione dovrà privilegiare il recupero dei materiali provenienti dalla demolizione. La demolizione, in coerenza con le modalità del restauro, non può in ogni caso riguardare elementi o apparati decorativi storici dei quali non sia possibile riprodurre il valore originario.

TESTO CONTRODEDOTTO

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

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

[...]

#### **2. Norme generali sugli interventi negli edifici di valore**

[...]

Fermo restando che deve essere sempre osservata la coerenza con gli aspetti formali e materici dell'edificio di valore, gli interventi sopra indicati sono soggetti alla procedura di cui all'art. 5.4 [*Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento*].

L'intervento di restauro e risanamento conservativo deve perseguire l'obiettivo del mantenimento dell'edificio originario, evitandone la demolizione con ricostruzione, ancorché fedele. Il mantenimento dell'edificio originario rappresenta pertanto la prioritaria condizione per il progetto: il progettista dovrà ricercare le soluzioni di tipo conservativo più appropriate, approfondendone preventivamente gli aspetti strutturali. Per esigenze di adeguamento sismico non altrimenti risolvibili è possibile prevedere la modalità operativa della ~~demolizione con ricostruzione parziale o totale dell'edificio~~ **demolizione parziale o totale dell'edificio con sua ricostruzione** a condizione che siano documentate in modo esauriente, con perizia tecnica giurata, le condizioni di non conservabilità delle componenti originarie: la perizia dovrà essere corredata da una documentazione fotografica rappresentativa -anche a fini documentali- dell'edificio originario. La ricostruzione dovrà privilegiare il recupero dei materiali provenienti dalla demolizione. La demolizione, in coerenza con le modalità del restauro, non può in ogni caso riguardare elementi o apparati decorativi storici dei quali non sia possibile riprodurre il valore originario.

### **Osservazione n. 17.4**

#### *Sintesi osservazione*

Art. 12.4 [*Disposizioni comuni - asservimenti, vincoli, convenzioni*]:

Nell'alea "Esigenze abitative temporanee (foresterie rurali)" si ritiene corretto eliminare l'inciso "-anche catastalmente-" in quanto attiene ad una materia, quella catastale, estranea per competenza alla disciplina urbanistica.

### *Controdeduzione*

Si accoglie l'osservazione con modifica normativa prendendo atto delle motivazioni espresse nell'osservazione.

**Art. 12 Disposizioni comuni**

[...]

**4. Asservimenti, vincoli, convenzioni**

[...]

- Esigenze abitative temporanee (foresterie rurali)

Per le esigenze abitative dei lavoratori stagionali è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei vani da utilizzarsi e delle dotazioni impiantistiche che dovranno essere adeguate alle norme di riferimento, a condizione che sia stipulata una convenzione che preveda il divieto di identificare ~~anche catastalmente~~ unità abitative autonome, la vendita per un uso non connesso alla conduzione aziendale nonché il divieto di frazionamento in condominio.

**Art. 12 Disposizioni comuni**

[...]

**4. Asservimenti, vincoli, convenzioni**

[...]

- Esigenze abitative temporanee (foresterie rurali)

Per le esigenze abitative dei lavoratori stagionali è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei vani da utilizzarsi e delle dotazioni impiantistiche che dovranno essere adeguate alle norme di riferimento, a condizione che sia stipulata una convenzione che preveda il divieto di identificare unità abitative autonome, la vendita per un uso non connesso alla conduzione aziendale nonché il divieto di frazionamento in condominio.

**Osservazione n. 17.5***Sintesi osservazione*

Art. 12.5 [Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola]:

Nell'alea "Funzioni" occorre chiarire la possibilità di utilizzare per le funzioni extra residenziali indicate nella norma, gli edifici esistenti fino a 100 mq di Su, potendo per questo utilizzare sia la Su sia la Sa esistente. Tale corretta lettura della norma, richiede una sua diversa formulazione lessicale, per cui, in luogo di "è consentito utilizzare la Su esistente fino ad un massimo di 100 mq..." si propone una formulazione del tipo "è consentito utilizzare gli edifici esistenti fino ad un massimo di 100 mq. di Su...".

*Controdeduzione*

L'osservazione è accolta rimandando alle considerazioni e alla formulazione normativa di cui al punto 8.19 della controdeduzione dell'Ordine degli Architetti che ha modificato la norma -a seguito delle nuove definizioni tecniche introdotte dalla DGR n. 922/2017- riferendo le possibilità di trasformazione e ampliamento delle attività in edifici non funzionali alla "superficie calpestabile", quale nuovo appropriato parametro che comprende la Su e la Sa di pavimento.

**Osservazione n. 17.6***Sintesi osservazione*

Art. 12.5 [Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola]:

Nell'alea "Interventi" si ritiene, quale mera precisazione per una lettura completa della norma, chiarire che gli ampliamenti si riferiscono alle case coloniche/civili "prive di valore": tale inciso è stato coerentemente già scritto nella stessa alea normativa per quanto attiene ai servizi "privi di valore" e deriva dalle limitazioni comunque previste allo stesso articolo 12.5 nell'alea "Aspetti generali".

*Controdeduzione*

Si accoglie l'osservazione con modifica normativa prendendo atto delle motivazioni espresse nell'osservazione.

TESTO ADOTTATO

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

**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.

[...]

TESTO CONTRODEDOTTO

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

**Art. 12 Disposizioni comuni**

[...]

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

[...]

- Interventi

- Negli edifici **privi di valore** 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.

[...]

**Osservazione n. 17.7**

*Sintesi osservazione*

Art. 24 [*Sicurezza del Territorio - Norme per la riduzione del rischio idraulico*]:

Dall'ultimo capo del comma 9 deve essere eliminato il refuso "o caratteristiche esecutive previste dal RUE Intercomunale", concludendo il periodo facendo invece riferimento al RUE faentino.

*Controdeduzione*

Si accoglie l'osservazione con modifica normativa trattandosi di un mero refuso. Inoltre, si provvede a dare continuità alla numerazione progressiva rispetto al RUE Intercomunale introducendo "in omissis" il comma 8 "Zone termali" del RUE Intercomunale.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" – Art. 24.9

**Art. 24 Sicurezza del territorio**

[...]

**9. Norme per la riduzione del rischio idraulico**

[...]

Si considerano prevalenti eventuali prescrizioni degli Enti competenti in ordine alla sicurezza idraulica, che non trovino alternative rispondenti a modalità o caratteristiche esecutive previste dal RUE **intercomunale**.

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" – Art. 24.9

**Art. 24 Sicurezza del territorio**

[...]

## 9. Norme per la riduzione del rischio idraulico

[...]

Si considerano prevalenti eventuali prescrizioni degli Enti competenti in ordine alla sicurezza idraulica, che non trovino alternative rispondenti a modalità o caratteristiche esecutive previste dal RUE.

### Osservazione n. 17.8

*Sintesi osservazione*

Art. 24 [*Sicurezza del Territorio - Norme in materia di qualità dell'aria*]:

Occorre integrare l'articolo evidenziando la ricaduta sull'intero territorio comunale delle "Misure per il miglioramento della qualità dell'aria in attuazione del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020) e del nuovo accordo di Bacino Padano 2017" di cui alla DGR 1412 del 25/09/2017.

*Controdeduzione*

Si accoglie l'osservazione trattandosi di un richiamo normativo.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" – Art. 24.11

### Art. 24 Sicurezza del territorio

[...]

#### 11. Norme in materia di qualità dell'aria

Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria del PAIR 2020 si richiamano le disposizioni di rilevanza edilizia di cui alla Sezione V "Uso sostenibile dell'energia", ~~art. 24 [Misure per la sostenibilità ambientale degli insediamenti urbani]~~ delle NTA del vigente PAIR. Nelle "aree di superamento" (Comune di Faenza) dei valori limite di PM10, come individuate nella Scheda dei vincoli di cui alla Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio", si richiamano inoltre le disposizioni di cui alla Sezione III "Misure in materia di attività produttive", art. 20 [Saldo zero] delle NTA del vigente PAIR.

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" – Art. 24.11

### Art. 24 Sicurezza del territorio

[...]

#### 11. Norme in materia di qualità dell'aria

Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria del PAIR 2020 si richiamano le disposizioni di rilevanza edilizia di cui alla Sezione V "Uso sostenibile dell'energia" delle NTA del vigente PAIR e alla DGR 1412/2017. Nelle "aree di superamento" (Comune di Faenza) dei valori limite di PM10, come individuate nella Scheda dei vincoli di cui alla Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: sicurezza del territorio", si richiamano inoltre le disposizioni di cui alla Sezione III "Misure in materia di attività produttive", art. 20 [Saldo zero] delle NTA del vigente PAIR.

### Osservazione n. 17.9

*Sintesi osservazione*

Art. 26 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità - Alberature*]:

In analogia alla precisazione effettuata per la voce "Parcheeggio (o altri spazi) di uso pubblico", per una lettura completa della norma, si ritiene utile integrare, quale mera precisazione, l'alinea riferita alla quantificazione delle alberature ed arbusti, evidenziando che al fine del calcolo e del soddisfacimento della prestazione, è possibile conteggiare le alberature ed il verde già esistenti nel lotto.

*Controdeduzione*

Si accoglie l'osservazione con modifica normativa prendendo atto delle motivazioni espresse nella stessa.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" – Art. 26.3

## Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

### 3. Prestazione sostenibilità

[...]

#### b. Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (*Su*) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla *Su* oggetto di cambio d'uso qualora sia determinato un numero di alberi maggiore di 1.
- Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> di SF.  
Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone si stabilisce l'equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 metri lineari di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare).

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" – Art. 26.3

## Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

### 3. Prestazione sostenibilità

[...]

#### b. Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (*Su*) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla *Su* oggetto di cambio d'uso qualora sia determinato un numero di alberi maggiore di 1.
- Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> di SF, **ricomprendendovi anche quelli già esistenti nel lotto.**  
Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone si stabilisce l'equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 metri lineari di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare).

## Osservazione n. 17.10

### Sintesi osservazione

Art. 30 [Compensazioni]:

In coerenza con l'azione strategica "Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano", già arricchita di contenuti all'atto di adozione della variante, si ritiene opportuno articolare maggiormente il quadro delle opportunità incentivanti, sulla base di indicazioni del Settore LLPP, introducendo ulteriori casistiche di intervento, quali la redazione di analisi di stabilità del verde e gli interventi di sistemazione di aree/marciapiedi qualora fossero state degradate dall'apparato radicale degli alberi da abbattere.

### Controdeduzione

A seguito di ulteriore confronto con il servizio Giardini, si accoglie l'osservazione con modifica normativa prendendo atto delle motivazioni espresse nella stessa. Rispetto al testo adottato si apporta una precisazione nel punto su "abbattimento e sostituzione di un albero con ripristino dell'area di impianto" specificando che i lavori necessari possono riguardare cordolature, aiuole ecc.

TESTO ADOTTATO

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

OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano	Obiettivo: potenziare le alberature di alto fusto, sia in area pubblica che privata, per mantenere la struttura dei viali e rendere più vivibile la città; valorizzare il verde attrezzato pubblico: <i>in area pubblica:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- piantumazione di 1 albero in area libera/permeabile = 0,7 m<sup>2</sup> di <i>Su</i>;</li><li>- rimozione di ceppaia e sostituzione con 1 albero = 1 m<sup>2</sup> di <i>Su</i>;</li><li>- abbattimento e sostituzione di 1 albero con ripristino dell'area di impianto = 1,5 m<sup>2</sup> di <i>Su</i>;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- piantumazione/sostituzione/riconfigurazione della posizione di un albero con eliminazione di superficie impermeabile e/o realizzazione/riconfigurazione di aiuole = 2 m<sup>2</sup> di Sul;</li> <li><i>in area privata:</i></li> <li>- 1 albero = 0,2 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul>
--	--

TESTO CONTRODEODOTTO

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

OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano	<p>Obiettivo: potenziare le alberature di alto fusto, sia in area pubblica che privata, per mantenere la struttura dei viali e rendere più vivibile la città; valorizzare il verde attrezzato pubblico:</p> <p><i>in area pubblica:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piantumazione di 1 albero in area libera/permeabile = 0,7 m<sup>2</sup> di Sul;</li> <li>- rimozione di ceppaia e sostituzione con 1 albero = 1 m<sup>2</sup> di Sul;</li> <li>- abbattimento e sostituzione di 1 albero con ripristino dell'area di impianto (cordolature, aiuole, ecc.) = 1,5 m<sup>2</sup> di Sul;</li> <li>- piantumazione/sostituzione/riconfigurazione della posizione di un albero con eliminazione di superficie impermeabile e/o realizzazione/riconfigurazione di aiuole = 2 m<sup>2</sup> di Sul.</li> <li>- abbattimento e sostituzione di 1 albero con ripristino dell'area di impianto e sistemazione di aree/marciapiedi/sedi stradali qualora degradati dall'apparato radicale degli alberi da abbattere = 2,5 m<sup>2</sup> di Sul;</li> <li>- redazione di analisi di stabilità e di rischio di 1 albero: <ul style="list-style-type: none"> <li>con metodo "di trazione" (SIM) = 3 m<sup>2</sup> di Sul.</li> <li>con metodo "tomografia" = 0,7 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>in area privata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 albero = 0,2 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul>

#### Osservazione n. 17.11

##### Sintesi osservazione

art. 30 [Compensazioni - sicurezza sismica e Efficienza energetica]:

Per una più agevole lettura della norma si ritiene opportuno apportare alcune revisioni del testo postponendo il termine "esclusivamente" all'inciso "in centro storico", si propone di descrivere l'attuazione delle due azioni puntuali come di seguito: "Le presenti azioni puntuali possono attuarsi: in centro storico esclusivamente per gli edifici privati" e non come precedentemente formulato "Le presenti azioni puntuali possono attuarsi: - esclusivamente in centro storico per gli edifici privati".

##### Controdeduzione

Si accoglie l'osservazione con modifica normativa prendendo atto delle motivazioni espresse nella stessa. La medesima modifica viene fatta per l'obiettivo di sostenibilità "Efficienza energetica".

TESTO ADOTTATO

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

OBIETTIVO SICUREZZA	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Sicurezza sismica	<p>Le presenti azioni puntuali possono attuarsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>esclusivamente</b> in centro storico per gli edifici privati;</li> <li>- in tutto il centro urbano per gli edifici pubblici.</li> </ul> <p>Obiettivo: redazione della "Valutazione della sicurezza" ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, con riferimento agli Stati Limite Ultimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> di Sul analizzata = 3 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul> <p>Per edifici appartenenti ad aggregati strutturali interferenti con la CLE (Condizione Limite per l'Emergenza) la Sul è elevata a 3,50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Negli edifici privati la presente azione genera incentivi qualora la redazione della "Valutazione della sicurezza" non sia dovuta per legge.</p> <p>Obiettivo: realizzazione di interventi puntuali di miglioramento nelle costruzioni di proprietà comunale:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 m<sup>2</sup> di Sul = intervento del valore pari ad almeno il 60% del valore di monetizzazione delle aree in centro storico. Qualora la progettazione dell'intervento sia a carico del beneficiario dell'incentivo, il parametro scende al 55%.</li> </ul> <p>Obiettivo: sostituzione dei tetti in cemento amianto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> di copertura riqualificata = 15 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul>
--	---

TESTO CONTRODEODOTTO

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

OBIETTIVO SICUREZZA	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Sicurezza sismica	<p>Le presenti azioni puntuali possono attuarsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in centro storico <b>esclusivamente</b> per gli edifici privati;</li> <li>- in tutto il centro urbano per gli edifici pubblici.</li> </ul> <p>Obiettivo: redazione della "Valutazione della sicurezza" ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, con riferimento agli Stati Limite Ultimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> di Sul analizzata = 3 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul> <p>Per edifici appartenenti ad aggregati strutturali interferenti con la CLE (Condizione Limite per l'Emergenza) la Sul è elevata a 3,50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Negli edifici privati la presente azione genera incentivi qualora la redazione della "Valutazione della sicurezza" non sia dovuta per legge.</p> <p>Obiettivo: realizzazione di interventi puntuali di miglioramento nelle costruzioni di proprietà comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 m<sup>2</sup> di Sul = intervento del valore pari ad almeno il 60% del valore di monetizzazione delle aree in centro storico. Qualora la progettazione dell'intervento sia a carico del beneficiario dell'incentivo, il parametro scende al 55%.</li> </ul> <p>Obiettivo: sostituzione dei tetti in cemento amianto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> di copertura riqualificata = 15 m<sup>2</sup> di Sul.</li> </ul>

#### PRECISAZIONI ED OSSERVAZIONI INERENTI L'ELABORATO TAV. P.5 "ATTIVITA' EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

##### **Osservazione n. 17.12**

###### *Sintesi osservazione*

Art. 9 [Autorizzazione amministrativa e Procedura semplificata per piccoli interventi] e Art. 45.3 [Interventi sugli alberi - abbattimento alberi]:

In coerenza con il principio di semplificazione dei procedimenti edilizi e di tutela paesaggistica operato a livello statale, in adeguamento ed allineamento della norma del RUE alla disciplina edilizia e paesaggistica sovraordinata, si ritiene necessario eliminare la procedura dell'autorizzazione amministrativa per l'abbattimento degli alberi in zona di tutela paesaggistica, poiché in seguito all'approvazione del DPR 31/2017 e del Glossario per l'attività edilizia, tali interventi sono stati oggetto di esclusione per semplificazione del procedimento paesaggistico ed edilizio.

Per quanto sopra si ritiene di mantenere unicamente la procedura autorizzativa presso il Servizio Giardini anche nel caso di abbattimento (e sostituzione) di alberi nelle zone di tutela paesaggistica.

Contestualmente occorre eliminare all'art. 9 la previsione di "Autorizzazione amministrativa" per l'abbattimento degli alberi.

###### *Controdeduzione*

Si accoglie l'osservazione con modifica normativa precisando che la norma non trova applicazione nelle aree forestali per le quali valgono le specifiche norme di settore.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Art. 45.3

##### **Art. 45 Interventi sugli alberi**

[...]

##### **3. Abbattimento di alberi**

L'abbattimento di alberi di alto fusto o la loro capitozzatura (effettuata su branche superiori a 50 cm di circonferenza nel punto del taglio) non connessi ad interventi edilizi, deve riguardare esemplari che determinano condizioni di pericolo (per motivi di

stabilità, condizioni fitosanitarie, ecc.) ed è soggetta ad autorizzazione con le seguenti modalità:

~~— per l'abbattimento di alberi ricadenti nelle zone tutelate dalla Parte III del DLgs 42/2004, deve essere richiesta l'Autorizzazione amministrativa di cui all'art. 9, fermo restando il rispetto delle norme in materia di tutela paesaggistica e la necessità di acquisire il parere degli Enti o uffici competenti;~~

- ~~negli altri casi,~~ la richiesta di abbattimento deve essere inoltrata al Servizio Giardini del Comune, che provvede direttamente ad autorizzare -eventualmente in sede di sopralluogo- prescrivendo le condizioni per la piantumazione di alberi compensativi.

Sono considerati abbattimenti anche i danneggiamenti che compromettono la vita di un albero.

Non sono considerati ai fini del presente articolo i tagli selettivi di vegetazione che non comportano alterazione permanente dello stato dei luoghi, autorizzati per finalità di sicurezza idraulica o di sicurezza per la viabilità nell'ambito delle pertinenze stradali da parte delle autorità competenti.

Per ogni albero abbattuto -sia nell'ambito di pratiche edilizie, sia al di fuori di esse- ne devono essere piantati tre, anche in aree diverse dalla proprietà privata, secondo le indicazioni del Servizio Giardini del Comune. I nuovi alberi devono essere piantati con dimensioni e caratteristiche tali da garantirne l'attecchimento.

[...]

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Art. 30

#### **Art. 45 Interventi sugli alberi**

[...]

##### **3. Abbattimento di alberi**

L'abbattimento di alberi di alto fusto o la loro capitozzatura (effettuata su branche superiori a 50 cm di circonferenza nel punto del taglio) non connessi ad interventi edilizi, deve riguardare esemplari che determinano condizioni di pericolo (per motivi di stabilità, condizioni fitosanitarie, ecc.) ed è soggetta ad autorizzazione con le seguenti modalità:

- la richiesta di abbattimento deve essere inoltrata al Servizio Giardini del Comune, che provvede direttamente ad autorizzare -eventualmente in sede di sopralluogo- prescrivendo le condizioni per la piantumazione di alberi compensativi. **Sono fatte salve le eventuali autorizzazioni/nulla osta di competenza di altri enti, compresa l'autorizzazione paesaggistica nei casi previsti.**

Sono considerati abbattimenti anche i danneggiamenti che compromettono la vita di un albero.

Non sono considerati ai fini del presente articolo i tagli selettivi di vegetazione che non comportano alterazione permanente dello stato dei luoghi, autorizzati per finalità di sicurezza idraulica o di sicurezza per la viabilità nell'ambito delle pertinenze stradali da parte delle autorità competenti, **nonché nelle aree forestali individuate nella Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: natura e paesaggio" per le quali valgono le norme di settore.**

Per ogni albero abbattuto -sia nell'ambito di pratiche edilizie, sia al di fuori di esse- ne devono essere piantati tre, anche in aree diverse dalla proprietà privata, secondo le indicazioni del Servizio Giardini del Comune. I nuovi alberi devono essere piantati con dimensioni e caratteristiche tali da garantirne l'attecchimento.

[...]

TESTO ADOTTATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Art. 9

#### **Art. 9 Autorizzazione amministrativa e Procedura semplificata per piccoli interventi**

1. Sono individuate le seguenti opere di lieve entità ma che per il loro impatto visivo richiedono regole di compatibilità con il contesto edilizio, indicando tra parentesi l'articolo di riferimento che ne disciplina le caratteristiche:

- 1) impianti di climatizzazione (art. 61);
- 2) antenne paraboliche (art. 62);
- 3) tende parasole (art. 63);
- 4) targhe professionali e piastrelle della numerazione civica (art. 64);
- 5) insegne di esercizio (art. 66);
- ~~6) abbattimento di alberi (art. 45);~~

2. Le opere di cui al comma 1, punti 1), 2), 3) e 4) possono essere eseguite liberamente qualora rispettino le corrispondenti regole di compatibilità (soluzioni conformi) contenute negli articoli di riferimento. 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 e sono soggette all'apposita Autorizzazione amministrativa di cui al presente articolo. Sono comunque prevalenti le determinazioni della competente Soprintendenza nel caso di immobili vincolati o tutelati per legge.

3. Le insegne di esercizio sono soggette ad Autorizzazione amministrativa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 66, fatto salvo ogni adempimento previsto per legge in ordine alla stabilità, all'impiantistica e alle norme del Codice della strada.

~~4. L'abbattimento di alberi è soggetto alle procedure autorizzative di cui all'art. 45.3.~~

~~4.5~~ L'Autorizzazione amministrativa è richiesta su apposito modulo predisposto dal Comune, completo degli elaborati necessari a rappresentare l'assolvimento delle norme di compatibilità per ogni intervento, ed è rilasciata entro 30 giorni: il SUE può interrompere tale termine una sola volta, al fine di richiedere documentazione integrativa necessaria per le verifiche normative.

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Art. 9

#### **Art. 9 Autorizzazione amministrativa e Procedura semplificata per piccoli interventi**

1. Sono individuate le seguenti opere di lieve entità ma che per il loro impatto visivo richiedono regole di compatibilità con il contesto edilizio, indicando tra parentesi l'articolo di riferimento che ne disciplina le caratteristiche:

- 1) impianti di climatizzazione (art. 61);
- 2) antenne paraboliche (art. 62);
- 3) tende parasole (art. 63);
- 4) targhe professionali e piastrelle della numerazione civica (art. 64);
- 5) insegne di esercizio (art. 66).

2. Le opere di cui al comma 1, punti 1), 2), 3) e 4) possono essere eseguite liberamente qualora rispettino le corrispondenti regole di compatibilità (soluzioni conformi) contenute negli articoli di riferimento. 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 e sono soggette all'apposita Autorizzazione amministrativa di cui al presente articolo. Sono comunque prevalenti le determinazioni della competente Soprintendenza nel caso di immobili vincolati o tutelati per legge.

3. Le insegne di esercizio sono soggette ad Autorizzazione amministrativa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 66, fatto salvo ogni adempimento previsto per legge in ordine alla stabilità, all'impiantistica e alle norme del Codice della strada.

4. L'Autorizzazione amministrativa è richiesta su apposito modulo predisposto dal Comune, completo degli elaborati necessari a rappresentare l'assolvimento delle norme di compatibilità per ogni intervento, ed è rilasciata entro 30 giorni: il SUE può interrompere tale termine una sola volta, al fine di richiedere documentazione integrativa necessaria per le verifiche normative.

#### **Osservazione n. 17.13**

*Sintesi osservazione*

Art. 26 [Richiami Normativi]:

Per quanto attiene ai requisiti minimi di prestazione energetica ed al contenimento del consumo energetico degli edifici occorre integrare i richiami normativi con i seguenti riferimenti:

- DGR 25 settembre 2017, n. 1412 "Misure per il miglioramento della qualità dell'aria in attuazione del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020) e del nuovo accordo di Bacino Padano 2017".
- L.R. 18 luglio 2017, n. 16 "Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento regionale in materia ambientale e a favore dei territori colpiti da eventi sismici" - art. 42 "Sanzioni per la violazione dei divieti posti a tutela della qualità dell'aria".

*Controdeduzione*

Si accoglie l'osservazione con modifica normativa.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Art. 26

#### **Art. 26 Richiami normativi**

1. Il presente titolo promuove il risparmio energetico negli edifici, l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e la riduzione delle emissioni di gas climalteranti nel rispetto delle normative sovraordinate, che si richiamano di seguito così come elencate nell'Atto di coordinamento della Regione Emilia-Romagna n. 994 del 07.07.2014: "Atto di coordinamento tecnico regionale per la

*semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000). [...]*.

[...]

Per quanto attiene al contenimento del consumo energetico degli edifici:

[...]

- DAL 11 aprile 2017, n. 115 "Decisione sulle osservazioni pervenute e approvazione del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR2020)".

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Art. 26

#### **Art. 26 Richiami normativi**

1. Il presente titolo promuove il risparmio energetico negli edifici, l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e la riduzione delle emissioni di gas climalteranti nel rispetto delle normative sovraordinate, che si richiamano di seguito così come elencate nell'Atto di coordinamento della Regione Emilia-Romagna n. 994 del 07.07.2014: "Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (artt. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000). [...]".

[...]

Per quanto attiene al contenimento del consumo energetico degli edifici:

[...]

- DAL 11 aprile 2017, n. 115 "Decisione sulle osservazioni pervenute e approvazione del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR2020)".

- DGR 25 settembre 2017, n. 1412 "Misure per il miglioramento della qualità dell'aria in attuazione del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020) e del nuovo accordo di Bacino Padano 2017";

- LR 18 luglio 2017, n. 16 "Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento regionale in materia ambientale e a favore dei territori colpiti da eventi sismici" - art. 42 "Sanzioni per la violazione dei divieti posti a tutela della qualità dell'aria".

#### **Osservazione 17.14**

*Sintesi osservazione*

Art. 69 [Pergolati]:

In coerenza con il principio di semplificazione dei procedimenti edilizi operato a livello statale e regionale, in adeguamento ed allineamento della norma del RUE alla disciplina edilizia sovraordinata e in ragione della mutevole situazione normativa, si ritiene necessario rimandare la realizzazione dei "Pergolati con copertura leggera" ai procedimenti edilizi definiti per legge, senza esplicitare nel RUE il titolo edilizio richiesto per l'attuazione di tale intervento ed eliminando integralmente il punto 6 "Altri pergolati".

Con riferimento al punto 4. inerente alle caratteristiche e condizioni alle quali sono assoggettati sia i "Pergolati ombreggianti" che i "Pergolati con coperture leggere", occorre operare una distinzione all'interno delle voci riportate dalla lettera d) alla lettera o) tenuto conto che le condizioni riportate alle lettere d) ed h) risultano inappropriate per i pergolati ombreggianti. Nell'ambito del medesimo punto occorre inoltre chiarire le eventuali condizioni per la realizzazione dei pergolati ombreggianti sui terrazzi e lastrici solari, ritenendo utile escludere tale tipologia di interventi dalle limitazioni descritte al punto 4 lettera g).

*Controdeduzione*

L'osservazione esprime la necessità di semplificare l'apparato normativo sui pergolati anche in funzione di un allineamento alla disciplina edilizia sovraordinata, con riferimento, ad esempio, all'individuazione dei corretti titoli abilitativi. Per tali fini, in accoglimento all'osservazione si provvede ad operare le seguenti modifiche e precisazioni:

- Al comma 1 si mantiene l'individuazione di due tipi di pergolati (ombreggianti e con coperture leggere), eliminando il riferimento ad "Altri pergolati"; questi ultimi dovranno infatti essere ricondotti alle casistiche di legge;

- Al comma 2, si elimina la dicitura “sono ricompresi tra gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici” volendo precisare che i pergolati ombreggianti possono essere realizzati anche su terrazzi (fatte salve le prescrizioni particolari di zona) e non solo nelle aree pertinenziali degli edifici;
- Al comma 3, in adeguamento alla disciplina edilizia sovraordinata, si specifica che i pergolati con copertura leggera sono soggetti a CILA (e non più a SCIA);
- Al comma 4, si esplicita che il divieto di appoggiare i pergolati ombreggianti a edifici di valore non si applica nel caso di terrazzi esistenti, frequentemente presenti ad esempio negli edifici di valore del moderno da realizzare sempre nel rispetto dei caratteri degli edifici.

Inoltre, si elimina l'obbligo di realizzare pavimentazione montate a secco, richiamando tuttavia la necessità di rispettare le prestazioni di cui all'art. 26 NdA (quali il rispetto delle superfici minime permeabili) ed ogni altra prescrizione di zona.

Si specifica che i pergolati non possono essere realizzati in fascia di rispetto stradale a meno che non siano collocati sul retro degli edifici, pertanto non fronteggianti la strada alla stessa stregua degli ordinari ampliamenti degli edifici.

Si provvede infine ad aggiornare il riferimento normativo alla DGR. 2272/2016 “Atto di indirizzo recante l'individuazione degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e delle varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale, ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della LR n. 19 del 2008”;

- Il comma 6 viene eliminato in quanto attinente alla tipologia “Altri pergolati” che come sopra detto sono regolati dalle norme di legge sovraordinate.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.5 “Attività edilizia e procedimenti” – Art. 69

#### Art. 69 Pergolati

1. Sono individuati ~~tre~~ tipi di pergolati:
  - i pergolati ombreggianti;
  - i pergolati con coperture leggere;
  - ~~–altri pergolati.~~
2. *Pergolati ombreggianti*  
Sono quelli che corrispondono alla definizione contenuta nell’*Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia* della Regione Emilia-Romagna: “*struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili*”: tali pergolati ~~sono ricompresi tra gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici e~~ costituiscono ~~peraltro~~ attività edilizia libera ai sensi dell’art. 6 del DPR 380/2001 e della relativa disciplina.
3. *Pergolati con coperture leggere*  
Sono quelli che rispondono alle seguenti caratteristiche:
  - a) copertura con tende o teli impermeabili o con pannelli di policarbonato trasparente; possono anche essere coperti esclusivamente con pannelli solari o fotovoltaici a condizione che gli stessi siano installati orizzontalmente in aderenza agli elementi di copertura;
  - b) posizionamento nelle aree di pertinenza esterna di edifici destinati ad abitazione purché nelle vicinanze degli edifici stessi oppure posizionati con funzione espositiva nelle aree di pertinenza delle attività che li producono e/o commercializzano;
  - c) dimensioni non superiori a 25 m<sup>2</sup>, da calcolarsi a filo esterno dei montanti verticali.

I suddetti pergolati con coperture leggere, ~~qualora riconducibili a~~ pertinenze ~~degli edifici, sono soggetti a SCIA.~~
4. I pergolati di cui ai commi 2 e 3 devono rispondere alle seguenti caratteristiche e condizioni:
  - d) un unico pergolato per ogni area di pertinenza esterna agli edifici, di proprietà esclusiva o comune; nel territorio rurale, per gli edifici non funzionali all’esercizio dell’attività agricola di cui all’art. 12, comma 5, delle NdA, dove i pergolati sono consentiti unicamente nelle corti condominiali, può essere realizzato un pergolato per ogni unità immobiliare;
  - e) devono essere di semplice tipologia, con elementi orizzontali di copertura piani, materiali appropriati, preferibilmente in legno;
  - f) altezza nell’ordine di 2,20 m misurata al netto degli elementi di copertura: altezze maggiori devono essere motivate;
  - g) non devono essere appoggiati ad edifici e manufatti di valore, né a costruzioni tipologicamente riconducibili a fienili o annessi rurali di tipologia tradizionale;
  - h) i pergolati di cui al comma 3 non devono essere al servizio di attività produttive, commerciali o simili;

- i) eventuali pavimentazioni dei pergolati, ~~qualora non già regolarmente esistenti alla data di adozione del RUE,~~ devono essere ~~montate a secco, escludendo piazzole in cemento;~~
  - l) nelle zone interessate da limiti di distanza dal confine, gli elementi montanti verticali dei pergolati devono essere posti alla distanza minima di 1,50 m dai confini: in questi casi, distanze inferiori sono consentite con assenso scritto dei proprietari confinanti. Possono essere costruiti in aderenza a pareti già esistenti sul confine, anche oltre alle dimensioni di queste ultime;
  - m) non possono essere realizzati entro le fasce di rispetto stradale;
  - n) deve ricorrere il caso di irrilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, in base alla ~~DGR 687/2014,~~ da dichiarare nell'ambito del titolo abilitativo.
  - o) nel centro storico è possibile realizzare pergolati esclusivamente nei casi previsti all'art. 5.4 delle NdA del RUE.
5. Le Norme di attuazione del RUE, in determinate zone, individuano ulteriori limiti e/o condizioni per l'installazione dei pergolati con riferimento ai seguenti articoli delle NdA:
- Art. 5.4 [Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento]
  - Art. 12.5 [Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola]
  - Art. 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche]
  - Art. 27.1 [Prestazioni minime nel territorio rurale - Definizione]

#### ~~6. Altri pergolati~~

~~I pergolati possono anche avere caratteristiche diverse da quello di cui alle lettere a), c), o), h), i), n) dei commi 3 e 4, ma in questo caso - fatta salva ogni prevalente norma sovraordinata - sono considerati come nuove costruzioni, soggette a PdC e alle relative verifiche richieste dal RUE.~~

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Art. 69

#### **Art. 69 Pergolati**

1. Sono individuati **due** tipi di pergolati:
  - i pergolati ombreggianti;
  - i pergolati con coperture leggere;
2. *Pergolati ombreggianti*  
Sono quelli che corrispondono alla definizione contenuta nell' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia" della Regione Emilia-Romagna: "struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili": tali pergolati costituiscono attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 e della relativa disciplina.
3. *Pergolati con coperture leggere*  
Sono quelli che rispondono alle seguenti caratteristiche:
  - a) copertura con tende o teli impermeabili o con pannelli di policarbonato trasparente; possono anche essere coperti esclusivamente con pannelli o fotovoltaici a condizione che gli stessi siano installati orizzontalmente in aderenza agli elementi di copertura;
  - b) posizionamento nelle aree di pertinenza esterna di edifici destinati ad abitazione purché nelle vicinanze degli edifici stessi oppure posizionati con funzione espositiva nelle aree di pertinenza delle attività che li producono e/o commercializzano;
  - c) dimensioni non superiori a 25 m<sup>2</sup>, da calcolarsi a filo esterno dei montanti verticali.

I suddetti pergolati con coperture leggere **sono considerati** pertinenze **soggette a CILA.**
4. I pergolati di cui ai commi 2 e 3 devono rispondere alle seguenti caratteristiche e condizioni:
  - d) un unico pergolato per ogni area di pertinenza esterna agli edifici, di proprietà esclusiva o comune; nel territorio rurale, per gli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola di cui all'art. 12, comma 5, delle NdA, dove i pergolati sono consentiti unicamente nelle corti condominiali, può essere realizzato un pergolato per ogni unità immobiliare;
  - e) devono essere di semplice tipologia, con elementi orizzontali di copertura piani, materiali appropriati, preferibilmente in legno;
  - f) altezza nell'ordine di 2,20 m misurata al netto degli elementi di copertura: altezze maggiori devono essere motivate;
  - g) non devono essere appoggiati ad edifici e manufatti di valore, né a costruzioni tipologicamente riconducibili a fienili o annessi rurali di tipologia tradizionale, **fatta eccezione per i pergolati di cui al comma 2 realizzati sui terrazzi con soluzioni coerenti con i caratteri degli edifici;**
  - h) i pergolati di cui al comma 3 non devono essere al servizio di attività produttive, commerciali o simili;
  - i) eventuali pavimentazioni dei pergolati devono essere **realizzate nel rispetto delle prestazioni di cui all'art. 26 delle NdA e di ogni eventuale prescrizione di zona;**
  - l) nelle zone interessate da limiti di distanza dal confine **quali:**
    - **Ambito residenziale misto consolidato di cui all'art. 7 della NdA;**

- Ambito produttivo specializzato di cui all'art. 8 della NdA;
- Ambito produttivo misto di cui all'art. 9 della NdA;
- Ambito misto di riqualificazione di cui all'art. 10 delle NdA;
- zone ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IV delle NdA;
- aree di rispetto delle mura storiche di cui all'art. 23.3 delle NdA;

gli elementi montanti verticali dei pergolati devono essere posti alla distanza minima di 1,50 m dai confini **interessati da detti limiti**: in questi casi, distanze inferiori sono consentite con assenso scritto dei proprietari confinanti. Possono essere costruiti in aderenza a pareti già esistenti sul confine, anche oltre alle dimensioni di queste ultime;

- m) non possono essere realizzati entro le fasce di rispetto stradale, **qualora siano fronteggianti la strada**;
- n) deve ricorrere il caso di irrilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, in base alla DGR **2273/2016 687/2014**, da dichiarare nell'ambito del titolo abilitativo.
- o) nel centro storico è possibile realizzare pergolati esclusivamente nei casi previsti all'art. 5.4 delle NdA del RUE.

5. Le Norme di attuazione del RUE, in determinate zone, individuano ulteriori limiti e/o condizioni per l'installazione dei pergolati con riferimento ai seguenti articoli delle NdA:

- Art. 5.4 [*Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento*]
- Art. 12.5 [*Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*]
- Art. 23.3 [*Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche*]
- Art. 27.1 [*Prestazioni minime nel territorio rurale - Definizione*]

#### ~~6. Altri pergolati~~

~~I pergolati possono anche avere caratteristiche diverse da quelle di cui alle lettere a), c), e), h), i), n) dei commi 3 e 4, ma in questo caso - fatta salva ogni prevalente norma sovraordinata - sono considerati come nuove costruzioni, soggette a PdC e alle relative verifiche richieste dal RUE.~~

## Osservazione 17.15

### Sintesi osservazione

art. 70 [*Annessi da giardino*]:

In adeguamento ed allineamento della norma del RUE alla disciplina edilizia sovraordinata nazionale e regionale ed in ragione della mutevole situazione normativa, si ritiene necessario rimandare la realizzazione degli "Annessi da giardino" ai procedimenti edilizi definiti per legge, senza esplicitare nel RUE il procedimento edilizio richiesto per l'attuazione di tale intervento ed eliminando il contenuto del punto 4 ad eccezione della modifica introdotta con il codice M8.

### Controdeduzione

Analogamente ai "pergolati", l'osservazione esprime la necessità di semplificare l'apparato normativo sugli "annessi da giardino" in funzione di un allineamento alla disciplina edilizia sovraordinata, con riferimento all'individuazione dei corretti titoli abilitativi. Inoltre, si elimina l'obbligo di realizzare pavimentazione montate a secco, richiamando tuttavia la necessità di rispettare le prestazioni di cui all'art. 26 NdA (quali il rispetto delle superfici minime permeabili) ed ogni altra prescrizione di zona.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Art. 70

### Art. 70 Annessi da giardino

1. Per annessi da giardino si intendono le piccole casette in legno che, per le loro caratteristiche, si prestano ad essere posizionate ed utilizzate nei giardini e nei cortili delle abitazioni: tali annessi sono ricompresi tra gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici e costituiscono pertanto attività edilizia libera ai sensi dell'art. 7 della LR e della relativa disciplina.
2. *Caratteristiche*  
Gli annessi da giardino devono rispondere alle seguenti caratteristiche e condizioni:
  - a) posizionamento nelle aree di pertinenza di edifici abitati, purché nelle vicinanze degli edifici stessi oppure posizionati con funzione espositiva nelle aree di pertinenza delle attività che li producono e/o commercializzano;
  - b) un unico annesso da giardino per ogni area di pertinenza di proprietà esclusiva o comune: nel territorio rurale, per gli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola di cui all'art. 12.5 delle NdA, dove le casette sono consentite unicamente nelle corti condominiali, può esserne realizzata una per ogni unità immobiliare;

- c) dimensioni massime di 6 m<sup>2</sup> e altezza non superiore a 2,20 m al colmo;
  - d) devono essere realizzati in legno, di semplice tipologia, con copertura rifinita preferibilmente in rame o guaina ramata; il tetto può essere utilizzato per installare pannelli solari o fotovoltaici, purché in aderenza alla copertura;
  - e) non devono essere appoggiati ad edifici e manufatti di valore, né a costruzioni tipologicamente riconducibili a fienili o annessi rurali di tipologia tradizionale;
  - ~~f) devono essere appoggiati su basamenti in legno o pavimentazioni comunque montate a secco, escludendo piazzole in cemento, fatto salvo le pavimentazioni già regolarmente esistenti alla data di adozione del RUE;~~
  - g) nelle zone interessate da limiti di distanza dal confine, devono essere posti alla distanza minima di 1,50 m dai confini: in questi casi, distanze inferiori sono consentite con assenso scritto dei proprietari confinanti. Possono essere costruiti in aderenza a pareti già esistenti sul confine, anche oltre alle dimensioni di queste ultime;
  - h) non devono avere parti aggiunte quali pensiline, piccoli portici, ecc.;
  - i) non possono essere realizzati entro le fasce di rispetto stradale.
3. Le Norme di attuazione del RUE, in determinate zone, individuano ulteriori limiti e/o condizioni per l'installazione degli annessi da giardino, con riferimento ai seguenti articoli delle NdA:
- Art. 5.11 [Centri storici - Obiettivi di qualità], al punto "Spazi aperti"
  - Art. 12.5 [Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola]
  - Art. 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche]
  - Art. 27.1 [Prestazioni minime nel territorio rurale - Definizione]
4. ~~Gli annessi da giardino possono avere caratteristiche diverse da quello di cui alle lettere a) e c) del comma 2, ma in questo caso fatta salva ogni prevalente norma sovraordinata sono considerati come nuove costruzioni, soggette a Permesso di Costruire e alle relative verifiche richieste dal RUE.~~
- Nel centro urbano ulteriori annessi da giardino rispetto a quello ammesso ai sensi della lettera b) ma nel rispetto di ogni altra condizione del comma 2, dovranno rispettare i parametri di zona e le prestazioni del RUE: tali ulteriori annessi restano oggetto di attività edilizia libera.

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Art. 70

#### Art. 70 Annessi da giardino

1. Per annessi da giardino si intendono le piccole casette in legno che, per le loro caratteristiche, si prestano ad essere posizionate ed utilizzate nei giardini e nei cortili delle abitazioni: tali annessi sono ricompresi tra gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici e costituiscono pertanto attività edilizia libera ai sensi dell'art. 7 della LR e della relativa disciplina.
2. **Caratteristiche**  
Gli annessi da giardino devono rispondere alle seguenti caratteristiche e condizioni:
  - a) posizionamento nelle aree di pertinenza di edifici abitati, purché nelle vicinanze degli edifici stessi oppure posizionati con funzione espositiva nelle aree di pertinenza delle attività che li producono e/o commercializzano;
  - b) un unico annesso da giardino per ogni area di pertinenza di proprietà esclusiva o comune: nel territorio rurale, per gli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola di cui all'art. 12.5 delle NdA, dove le casette sono consentite unicamente nelle corti condominiali, può esserne realizzata una per ogni unità immobiliare;
  - c) dimensioni massime di 6 m<sup>2</sup> e altezza non superiore a 2,20 m al colmo;
  - d) devono essere realizzati in legno, di semplice tipologia, con copertura rifinita preferibilmente in rame o guaina ramata; il tetto può essere utilizzato per installare pannelli solari o fotovoltaici, purché in aderenza alla copertura;
  - e) non devono essere appoggiati ad edifici e manufatti di valore, né a costruzioni tipologicamente riconducibili a fienili o annessi rurali di tipologia tradizionale;
  - f) eventuali pavimentazioni degli annessi devono essere realizzate nel rispetto delle prestazioni di cui all'art. 26 delle NdA e di ogni eventuale prescrizione di zona;
  - g) nelle zone interessate da limiti di distanza dal confine quali:
    - Ambito residenziale misto consolidato di cui all'art. 7 della NdA;
    - Ambiti produttivi di cui all'art. 8 e 9 delle NdA;
    - Ambito misto di riqualificazione di cui all'art. 10;
    - zone ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IV delle NdA;
    - aree di rispetto delle mura storiche di cui all'art. 23.3 delle NdA;
 devono essere posti alla distanza minima di 1,50 m dai confini: in questi casi, distanze inferiori sono consentite con assenso scritto dei proprietari confinanti. Possono essere costruiti in aderenza a pareti già esistenti sul confine, anche oltre alle dimensioni di queste ultime;
  - h) non devono avere parti aggiunte quali pensiline, piccoli portici, ecc.;
  - i) non possono essere realizzati entro le fasce di rispetto stradale, **qualora siano fronteggianti la strada.**

3. Le Norme di attuazione del RUE, in determinate zone, individuano ulteriori limiti e/o condizioni per l'installazione degli annessi da giardino, con riferimento ai seguenti articoli delle NdA:
  - Art. 5.11 [Centri storici - Obiettivi di qualità], al punto "Spazi aperti"
  - Art. 12.5 [Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola]
  - Art. 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche]
  - Art. 27.1 [Prestazioni minime nel territorio rurale - Definizione]
4. Nel centro urbano ulteriori annessi da giardino rispetto a quello ammesso ai sensi della lettera b) ma nel rispetto di ogni altra condizione del comma 2, dovranno rispettare i parametri di zona e le prestazioni del RUE: tali ulteriori annessi restano oggetto di attività edilizia libera.

## **OSSERVAZIONE INERENTE ALL'ELABORATO TAV. C.2 "TAVOLA DEI VINCOLI"**

### **Osservazione n. 17.16**

#### *Sintesi osservazione*

In riferimento al Prot. 64811 del 03.10.2018 trasmesso dalla Regione Emilia-Romagna in ordine alla richiesta di ripristino di classificazione catastale di un terreno nel Comune di Faenza, si ritiene necessario adeguare la tavola dei vincoli con riferimento alle aree forestali.

#### *Controdeduzione*

Preso atto dell'esito positivo della richiesta di rettifica, comunicato all'URF -unitamente alla Provincia di Ravenna- con nota 64.811 del 03.10.2018 dal competente Servizio regionale, si chiarisce che il RUE non può modificare assetti e scelte che nel regime legislativo attuale sono di competenza del PTCP che ha contrassegnato l'area in questione come "Area forestale".

La modifica cartografica relativa ai terreni catastalmente censiti al Fg. 254, mapp.li 154 e 179 e la relativa modifica alla disciplina urbanistica di trasformazione è pertanto e conseguentemente demandata al recepimento di un'eventuale variante specifica del PTCP o ad una sua revisione generale.

I vigenti strumenti di pianificazione dei Comuni URF sono infatti tenuti a riportare la perimetrazione cartografica di tali aree: pertanto le modifiche conseguenti alle attività di aggiornamento della carta forestale, una volta valutate formalmente e approvate al livello sovraordinato, sono considerate, in relazione al loro recepimento e allineamento, dagli strumenti di pianificazione a livello comunale. Al riguardo si rimanda all'art. 10 del PTPR, in particolare comma 4 e art. 3.10. del PTCP.

Ad esito delle suddette attività, ed in rapporto alle decisioni emanate dagli Enti competenti (ad oggi la Provincia), si stabilisce fin da ora l'indirizzo di procedere al conseguente eventuale aggiornamento del RUE considerando le procedure più agevoli consentite dalle norme sovraordinate (ad oggi intendendo un mero recepimento della Tavola dei Vincoli mediante delibera consigliare), comprese quelle che fossero eventualmente introdotte da nuove normative che sopraggiungessero successivamente all'approvazione del piano comunale.

## **ADEGUAMENTI NORMATIVI E RECEPIMENTI**

Per avviare l'iter per la nomina della nuova CQAP unificata l'Unione della Romagna Faentina ha provveduto a modificare il Titolo II della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" in modo da prevedere una stessa CQAP per tutti i Comuni dell'Unione. Si procede pertanto a recepire le suddette modifiche regolamentari adeguando direttamente la Tav. P.5 ai contenuti di cui all'atto C. URF n. 22 del 27.03.2019 "*Modifica del Titolo II "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP)" della Tav. P.5 del RUE del Comune di Faenza e del RUE Intercomunale dei comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo*", recentemente approvato.

Si riporta di seguito e in modalità comparata il recepimento apportato comportante la modifica ai seguenti articoli della Tav. P.5 vigente:

## TITOLO II - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP)

### Art. 14 Definizione e compiti

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) è l'organo tecnico consultivo ~~del Comune dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina~~ nel settore urbanistico ed edilizio.
2. Oltre ai casi previsti obbligatoriamente per legge, la Commissione esprime il proprio parere in materia urbanistico-edilizia sull'approvazione degli strumenti urbanistici, quali PSC, RUE, POC, PUA, SIO, nonché per valutazioni preventive che prevedono interventi nei casi soggetti a parere.
3. La CQAP esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale, sulla base del documento guida di cui all'art. 17.
4. Per gli interventi non soggetti al parere della CQAP, compete al Responsabile del procedimento, nei termini di legge, la verifica dei progetti anche in ordine agli aspetti architettonici e di inserimento nel contesto storico-ambientale, ove vi siano disposizioni normative al riguardo, in coerenza con il documento guida della Commissione.

### Art. 15 Composizione e nomina

1. La CQAP è composta da 7 membri esterni all'Amministrazione, esperti nelle materie di cui all'art. 14.3 e in possesso dei requisiti di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1676 del 20 ottobre 2008 che dovranno risultare dai curriculum individuali.  
~~La CQAP è nominata dalla Giunta previa procedura ad evidenza pubblica.~~  
La Giunta dell'Unione della Romagna Faentina, previa procedura ad evidenza pubblica, nomina una unica CQAP per tutti i Comuni dell'Unione.
2. Nel corso della prima seduta, i membri della Commissione nominano uno di loro quale Presidente. I membri assenti possono delegare ad esprimersi uno dei presenti. La nomina è valida in presenza di almeno tre membri; l'esito viene formalizzato nel verbale della seduta.  
Nel corso delle sedute, in caso di assenza del Presidente, la presidenza sarà affidata di volta in volta ad uno dei membri presenti, nominato dalla Commissione nel corso della seduta stessa.
3. La Commissione resta in carica tre anni e i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. Fino alla nomina di una nuova Commissione restano comunque in carica i componenti della Commissione precedente.
4. L'assenza ingiustificata dei membri a tre sedute consecutive della Commissione, è motivo per la decadenza dalla carica.
5. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo residuo di durata in carica della Commissione, potendo a tal fine avvalersi dei nominativi e relativi curriculum presentati in occasione della nomina della Commissione in carica.
6. Segretario della CQAP, senza diritto di voto, è un tecnico comunale del Settore Territorio all'uopo designato.

### Art. 16 Funzionamento

1. La Commissione si riunisce a seguito di convocazione scritta o per via telematica, del Segretario, da comunicare ai membri almeno cinque giorni prima della seduta salvo motivati casi d'urgenza. Le riunioni della CQAP sono valide se intervengono -per l'espressione di ogni parere- almeno tre componenti.
2. I pareri sono espressi per le pratiche poste all'ordine del giorno, di norma nel corso della seduta stessa fatto salvo quanto previsto al successivo punto 3.
3. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può acquisire ulteriori elementi di valutazione mediante le seguenti modalità, da approvarsi con la maggioranza dei voti espressa ai sensi del comma 4:
  - a) convocazione del progettista per chiarimenti e/o illustrazione dei progetti;
  - b) effettuazione di sopralluoghi;
  - c) per l'esame di atti regolamentari o pratiche complesse, preventiva acquisizione della relativa documentazione per un esauriente approfondimento;

- d) supporto -nell'ambito della seduta- di figure professionali specialistiche [richieste agli ordini professionali di appartenenza](#) o rappresentative di strutture tecniche, operanti in ambito pubblico.

Nei suddetti casi, la Commissione si esprimerà non oltre la prima seduta utile successiva all'acquisizione degli elementi di valutazione, fermi restando i tempi di legge per la conclusione dell'istruttoria da parte del Responsabile del procedimento.

Il professionista incaricato può sempre chiedere di poter illustrare il progetto alla Commissione, la quale decide a maggioranza.

4. La Commissione, per ogni pratica all'ordine del giorno, esprime i seguenti pareri definitivi:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con prescrizioni;
- c) parere contrario motivato.

I singoli membri possono astenersi dalla votazione qualora ne valutino l'opportunità, fatti salvi i casi di esclusione obbligatoria dal voto di cui al successivo comma 5.

E' valido il parere espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

5. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti dagli stessi elaborati o all'esecuzione dei quali siano a vario titolo interessati. La partecipazione al voto su ogni opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta e la segnalazione all'Ordine o al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
6. Sono presenti ai lavori della Commissione, quali relatori dei progetti iscritti all'ordine del giorno, i tecnici comunali che hanno curato l'istruttoria degli stessi: in assenza di un istruttore, la relazione può essere affidata ad un altro. Possono inoltre presenziare, quali uditori, i componenti della Giunta e del Consiglio, nella loro funzione di rappresentanza istituzionale.
7. Il Segretario della Commissione redige apposito verbale firmato dal Presidente, da tutti i commissari presenti e dal Segretario medesimo. Il Segretario inoltre appone sugli elaborati visionati dalla Commissione, la dicitura "esaminato dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del.....".
8. I pareri espressi dalla CQAP sono pubblicati sul sito del comune: chiunque può chiedere -con motivata domanda- di prendere visione e/o estrarre copia del verbale.

A seguito dell'emanazione del cosiddetto "Glossario di edilizia libera" sono stati identificati in tale ambito edilizio alcuni interventi che il RUE faceva ricadere nel caso di autorizzazione amministrativa e in corrispondenti norme sanzionatorie riferite al D.Lgs 267/2000 e L 689/1981, anziché nei procedimenti sanzionatori edilizi.

Ai fini dell'adeguamento normativo si provvede pertanto a ricondurre le opere di rilevanza edilizia (impianti di climatizzazione, antenne paraboliche, tende parasole) all'appropriato ambito sanzionatorio edilizio di cui alla LR 23/2004.

TESTO ADOTTATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Artt. 77 - 78

#### Art. 77 Sanzioni

1. ~~Impianti di climatizzazione, e antenne paraboliche, tende parasole, targhe professionali, insegne di esercizio e -nel centro storico e negli edifici di valore- pulsantiere citofoniche e cassette postali~~

##### 1.1 Opere eseguite su aree pubbliche

L'installazione di ~~impianti di climatizzazione, antenne paraboliche, tende parasole,~~ insegne di esercizio e -nel centro storico e negli edifici di valore- pulsantiere citofoniche e cassette postali non conformi o prive di autorizzazione, la cui proiezione sul piano orizzontale ricade su area pubblica, comporta -entro 30 giorni dalla notifica- l'ordine di rimozione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi in applicazione dell'art. 27 del DPR 380/2001 ovvero di adeguamento all'autorizzazione amministrativa eventualmente rilasciata.

Fermo restando quanto disposto dall'art. 71 [*Decoro generale*] e fatto salvo ogni altro effetto di legge, il mancato rispetto del suddetto ordine comporta una sanzione di € 500,00 ai sensi dell'art. 7-bis del DLgs 267/2000 e art. 16 della L.689/1981, da applicarsi in solido alla proprietà e alla ditta installatrice.

### **1.2 Opere eseguite su aree private**

L'installazione di ~~impianti di climatizzazione, antenne paraboliche, tondo parasole,~~ insegne di esercizio e -nel centro storico e negli edifici di valore- pulsantiere citofoniche e cassette postali, ricadenti in aree di proprietà privata, nonchè l'installazione di targhe professionali, qualora siano non conformi o prive di autorizzazione, comporta una sanzione di € 500,00 ai sensi dell'art. 7-bis del DLgs 267/2000 e art. 16 della L.689/1981, da applicarsi in solido alla proprietà e alla Ditta installatrice, fermo restando quanto disposto dall'art. 71 [*Decoro generale*]. La sanzione non si applica nel caso in cui il responsabile, previa diffida a provvedere entro congruo termine, effettui spontaneamente la rimozione del manufatto e il ripristino dello stato dei luoghi.

Per le opere ~~di cui al comma 1~~ difformi dalle regole di cui agli artt. 61 [Impianti di climatizzazione], 62 [Antenne paraboliche], 63 [Tende parasole], 64 [Targhe professionali], 65 [Pulsantiere citofoniche e cassette postali in centro storico e negli edifici di valore], 66 [Insegne di esercizio], potrà essere richiesta l'Autorizzazione amministrativa ad opere in corso o già eseguite: in questo caso -a seguito di valutazione non contraria del SUE- sarà applicata al richiedente la sanzione minima di legge ai sensi dell'art. 7-bis del DLgs 267/2000 e artt. 11 e 16 della L.689/1981.

[...]

## **Art. 78 Criteri per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia**

1. Per gli accertamenti di conformità, qualora la sanzione prevista per legge sia compresa tra un valore minimo e un valore massimo in rapporto all'aumento di valore, la sanzione da corrispondere è determinata sommando al minimo importo di legge il 10% dell'aumento di valore.
2. Qualora gli interventi oggetto di sanatoria o di sanzione comunque stabilita per legge o regolamento, siano pertinenti e attribuibili a singole unità immobiliari, anche nell'ambito di uno stesso edificio, la relativa sanzione sarà applicata per ogni unità immobiliare oggetto di accertamento di conformità o sanzione. Ai fini dell'applicazione del presente comma, le unità immobiliari comprendono:
  - per le abitazioni, i relativi servizi (garage, depositi, ecc.) anche se dotati di autonoma individuazione catastale;
  - per tutte le destinazioni: le parti comuni.
3. Nell'ambito di un edificio o di una stessa unità immobiliare, dovranno essere distinti gli interventi che, per configurazione, funzione e struttura, sono dotati di completa autonomia e che pertanto sono assoggettabili a sanzioni rispondenti a diverse fattispecie normative.
4. Nei casi di irregolarità edilizia, qualora non diversamente stabilito nella legge, si applicano le sanzioni di cui all'art. 7-bis del DLgs 267/2000.

Nel caso di incompleta indicazione dei dati di cantiere nel prescritto cartello o mancata esposizione dello stesso o per mancata comunicazione di inizio lavori, sempre che tali adempimenti siano comunque assolti non oltre cinque giorni dalla data di accertamento, è ammesso il pagamento delle suddette sanzioni in misura ridotta secondo le prescrizioni di cui all'art. 16 della legge n. 689 del 24.11.1981: dopo i cinque giorni, qualora non si sia provveduto, le sanzioni pecuniarie di cui all'art. 7-bis si applicano per ogni giorno solare per i quali si protraggono le irregolarità.

TESTO CONTRODEDOTTO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" – Artt. 77 - 78

## **Art. 77 Sanzioni**

1. **Targhe professionali, insegne di esercizio e -nel centro storico e negli edifici di valore- pulsantiere citofoniche e cassette postali**

### **1.1 Opere eseguite su aree pubbliche**

L'installazione di insegne di esercizio e -nel centro storico e negli edifici di valore- pulsantiere citofoniche e cassette postali non conformi o prive di autorizzazione, la cui proiezione sul piano orizzontale ricade su area pubblica, comporta -entro 30 giorni dalla notifica- l'ordine di rimozione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi in applicazione dell'art. 27 del DPR 380/2001 ovvero di adeguamento all'autorizzazione amministrativa eventualmente rilasciata.

Fermo restando quanto disposto dall'art. 71 [*Decoro generale*] e fatto salvo ogni altro effetto di legge, il mancato rispetto del suddetto ordine comporta una sanzione di € 500,00 ai sensi dell'art. 7-bis del DLgs 267/2000 e art. 16 della L.689/1981, da applicarsi in solido alla proprietà e alla ditta installatrice.

### **1.2 Opere eseguite su aree private**

L'installazione di insegne di esercizio e -nel centro storico e negli edifici di valore- pulsantiere citofoniche e cassette postali, ricadenti in aree di proprietà privata, nonché l'installazione di targhe professionali, qualora siano non conformi o prive di autorizzazione, comporta una sanzione di € 500,00 ai sensi dell'art. 7-bis del DLgs 267/2000 e art. 16 della L.689/1981, da applicarsi in solido alla proprietà e alla Ditta installatrice, fermo restando quanto disposto dall'art. 71 [Decoro generale]. La sanzione non si applica nel caso in cui il responsabile, previa diffida a provvedere entro congruo termine, effettui spontaneamente la rimozione del manufatto e il ripristino dello stato dei luoghi.

Per le opere difformi dalle regole di cui agli artt. 61 [Impianti di climatizzazione], 62 [Antenne paraboliche], 63 [Tende parasole], 64 [Targhe professionali], 65 [Pulsantiere citofoniche e cassette postali in centro storico e negli edifici di valore], 66 [Insegne di esercizio], potrà essere richiesta l'Autorizzazione amministrativa ad opere in corso o già eseguite: in questo caso -a seguito di valutazione non contraria del SUE- sarà applicata al richiedente la sanzione minima di legge ai sensi dell'art. 7-bis del DLgs 267/2000 e artt. 11 e 16 della L.689/1981.

[...]

#### **Art. 78 Criteri per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia**

1. Per gli accertamenti di conformità, qualora la sanzione prevista per legge sia compresa tra un valore minimo e un valore massimo in rapporto all'aumento di valore, la sanzione da corrispondere è determinata sommando al minimo importo di legge il 10% dell'aumento di valore.
2. Qualora gli interventi oggetto di sanatoria o di sanzione comunque stabilita per legge o regolamento, siano pertinenti e attribuibili a singole unità immobiliari, anche nell'ambito di uno stesso edificio, la relativa sanzione sarà applicata per ogni unità immobiliare oggetto di accertamento di conformità o sanzione. Ai fini dell'applicazione del presente comma, le unità immobiliari comprendono:
  - per le abitazioni, i relativi servizi (garage, depositi, ecc.) anche se dotati di autonoma individuazione catastale;
  - per tutte le destinazioni: le parti comuni.
3. Nell'ambito di un edificio o di una stessa unità immobiliare, dovranno essere distinti gli interventi che, per configurazione, funzione e struttura, sono dotati di completa autonomia e che pertanto sono assoggettabili a sanzioni rispondenti a diverse fattispecie normative.
4. Nei casi di irregolarità edilizia, qualora non diversamente stabilito nella legge, si applicano le sanzioni di cui all'art. 7-bis del DLgs 267/2000.  
Nel caso di incompleta indicazione dei dati di cantiere nel prescritto cartello o mancata esposizione dello stesso o per mancata comunicazione di inizio lavori, sempre che tali adempimenti siano comunque assolti non oltre cinque giorni dalla data di accertamento, è ammesso il pagamento delle suddette sanzioni in misura ridotta secondo le prescrizioni di cui all'art. 16 della legge n. 689 del 24.11.1981: dopo i cinque giorni, qualora non si sia provveduto, le sanzioni pecuniarie di cui all'art. 7-bis si applicano per ogni giorno solare per i quali si protraggono le irregolarità.
5. Per le opere di cui all'art. 9 [Autorizzazione amministrativa e Procedura semplificata per piccoli interventi] che abbiano rilevanza edilizia, anche con riferimento ai casi di edilizia libera previsti per legge, si applica la disciplina sanzionatoria di cui alla LR 23/2004 e s.m.i.

A seguito dell'attività di monitoraggio sull'applicazione del RUE da parte degli Uffici, si reputa opportuno adeguare la definizione di Sul con riferimento all'ST chiarendo che nella ST stessa oltre alle tettoie sono da considerarsi ricompresi anche i soppalchi.

Tale adeguamento garantisce l'invarianza del dimensionamento del Piano in linea con le finalità delle norme di raccordo tra i parametri del RUE e le DTU di cui alla DGR 922/2017.

A riguardo si richiama anche quanto esplicitato nell'atto C. URF n. 59/2017: *"stante il fine del presente provvedimento, l'ambito interpretativo dei parametri di raccordo in oggetto deve essere inteso nel senso di assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dagli strumenti edificatori vigenti prima e dopo l'adeguamento alle nuove DTU"*.

Tale adeguamento è inoltre coerente con l'interpretazione prodotta dall'Ufficio nell'ambito del "Monitoraggio regionale sull'attuazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET)".

**Art. 32 Norme finali e transitorie**

[...]

**8. Disposizioni per raccordare le definizioni dei parametri del RUE con le definizioni tecniche uniformi regionali (DTU) ai fini dell'invarianza delle capacità edificatorie -anche dopo l'approvazione- del RUE adottato**

- Per Sul si intende la ST (comprese le tettoie) ad esclusione di piani interrati, balconi, terrazze scoperte, spazi con altezza inferiore a 1,80 m, volumi o vani tecnici, scale di sicurezza esterne, pensiline.
- Per Su si intende la SU di cui alle DTU potendo aggiungere le superfici di logge, balconi e scale interne.
- Ai volumi realizzabili in applicazione del RUE, da intendersi come volumi totali (VT), possono sempre aggiungersi quelli determinati da eventuali parti interrate; tali parti dovranno essere escluse nel computo dei volumi esistenti.
- Per quanto riguarda l'applicazione delle definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel PRG '96, laddove richiamate nel RUE vigente, occorre continuare a tenere conto, oltre ai parametri correttivi sopra riportati, anche di quelli indicati nell'Atto di Consiglio dell'Unione n. 22 del 15.05.2014, con la precisazione che:
  - con riferimento ai parametri correttivi della Sul, il punto b) "i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati nelle categorie S2 punto c) o S3 punto b) del vigente Regolamento Edilizio" deve intendersi ora riferito al comma 2 "locali per attività secondarie o per servizi" dell'art. 72 [Classificazione dei locali] della Tav. P.5 del RUE.

**Art. 32 Norme finali e transitorie**

[...]

**8. Disposizioni per raccordare le definizioni dei parametri del RUE con le definizioni tecniche uniformi regionali (DTU) ai fini dell'invarianza delle capacità edificatorie -anche dopo l'approvazione- del RUE adottato**

- Per Sul si intende la ST (comprese le tettoie e i soppalchi) ad esclusione di piani interrati, balconi, terrazze scoperte, spazi con altezza inferiore a 1,80 m, volumi o vani tecnici, scale di sicurezza esterne, pensiline.
- Per Su si intende la SU di cui alle DTU potendo aggiungere le superfici di logge, balconi e scale interne.
- Ai volumi realizzabili in applicazione del RUE, da intendersi come volumi totali (VT), possono sempre aggiungersi quelli determinati da eventuali parti interrate; tali parti dovranno essere escluse nel computo dei volumi esistenti.
- Per quanto riguarda l'applicazione delle definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel PRG '96, laddove richiamate nel RUE vigente, occorre continuare a tenere conto, oltre ai parametri correttivi sopra riportati, anche di quelli indicati nell'Atto di Consiglio dell'Unione n. 22 del 15.05.2014, con la precisazione che:
  - con riferimento ai parametri correttivi della Sul, il punto b) "i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati nelle categorie S2 punto c) o S3 punto b) del vigente Regolamento Edilizio" deve intendersi ora riferito al comma 2 "locali per attività secondarie o per servizi" dell'art. 72 [Classificazione dei locali] della Tav. P.5 del RUE.