

**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 "A"**

### Relazione tecnica illustrativa, variazioni grafiche e normative

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 ALLEGATO "A" - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA, VARIAZIONI GRAFICHE E NORMATIVE

<b>Premessa e finalità</b>	pag. 1
<b>1. Procedura</b>	pag. 3
<b>2. Elaborati costitutivi</b>	pag. 3
<b>3. Elaborati di RUE interessati da modifiche</b>	pag. 4
<b>4. MODIFICHE CARTOGRAFICHE</b>	pag. 5
<b>4.A Modifiche cartografiche a previsioni vigenti</b>	pag. 6
- 4.A.1 Scheda Progetto U.14 "Area nuovo quartiere di via Fornarina"	
- 4.A.2 Scheda Progetto U.59 "Area di via Granarolo 2"	
- 4.A.3 Scheda Progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene"	
- 4.A.4 Scheda Progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna"	
- 4.A.5 Scheda Progetto R.54 "Area Gorgona - Marzeno"	
- 4.A.6 Modifica Tav. P.3 "Progetto"_Tav. 7.4	
<b>4.B Modifiche cartografiche di nuova previsione</b>	pag. 53
- 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.5 Nuova Scheda Progetto R.61 "Area di via Fabbra - via Bulzacca"	
- 4.B.6 Nuova Scheda Progetto U.73 "Area di via Maestri del Lavoro - via Cora"	
<b>5. MODIFICHE NORMATIVE</b>	pag. 105
<b>5.A Revisione dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione"</b>	pag. 105
- 5.A.1 Integrazioni normative all'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione" e alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" conseguenti al recepimento della DGR 922/2017 di cui alla Del. C. URF n. 59 del 21.12.2017.	
- 5.A.2 Modifiche normative all'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione" conseguenti all'approvazione del RUE Intercomunale di cui alla Del. C. URF n. 48 del 06.12.2017.	
<b>5.B Modifiche normative all'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione" di nuova previsione</b>	pag. 114





## FAENZA: VARIANTE AL RUE N. 3 "VARIANTE DI ASSESTAMENTO"

Il presente elaborato costituisce relazione tecnica illustrativa alla variante al RUE n. 3 del Comune di Faenza adottata ed è finalizzata ad illustrare i contenuti e le motivazioni che hanno condotto l'Amministrazione ad avanzare una "Variante di assestamento", cartografica e normativa, allo Strumento approvato nel marzo del 2015. Gli obiettivi e i contenuti della variante di assestamento non sono sostanzialmente mutati dal momento dell'adozione nel luglio scorso.

L'elaborato generale di controdeduzione (Allegato "1") tratta estesamente le modifiche apportate agli elaborati costitutivi la variante per l'approvazione al fine di adeguare la proposta adottata (con Atto di C. URF n. 39 del 26.07.2018) alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, alle riserve formulate dalla Provincia di Ravenna e ai pareri degli enti competenti in materia ambientale.

Gli elaborati costitutivi la variante individuati nella sezione 2 della presente relazione fanno riferimento a quelli adottati; per l'individuazione definitiva degli elaborati costituenti la variante per l'approvazione si veda quanto riportato in delibera.

### Premesse e finalità

Il Comune di Faenza risulta attualmente dotato dei seguenti strumenti urbanistici redatti ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i:

- Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con atto C.C. n. 5761/17 del 22.01.2010 (BUR n. 54 del 31.03.2010 e redatto, unitamente ai Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo, nell'ambito di un processo di pianificazione in forma associata sulla base di un accordo territoriale ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con atto C. URF n. 11 del 31.03.2015 (BUR n. 89 del 22.04.2015) ed oggetto successivamente di n. 2 Varianti di seguito elencate:
  - Variante n. 1 - "Adeguamento e messa in sicurezza Strada Provinciale n. 16 e realizzazione pista ciclopedonale Faenza-Borgo Tuliero: POC specifico e correlata variante al RUE del Comune di Faenza", approvata con atto C. URF n. 23 del 30.05.2017 (BUR n. 141 del 28.06.2017).
  - Variante n. 2 - "Aree pubbliche ed altre modifiche minori", approvata con atto C. URF n. 56 del 30.11.2016 (BUR n. 371 del 14.12.2016).

Al fine di razionalizzare e contenere il numero degli atti garantendo al contempo l'ordinato assetto del territorio, la presente **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, ridistribuzione di edificabilità tra sub compart, 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.

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, delle NdA del RUE (e dell'art. 3.3 della Convenzione Rep. 340/2015 per l'ampiamiento del conferimento all'Unione delle funzioni in materia di urbanistica ed edilizia), in relazione al carattere strettamente regolamentare dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", il suo aggiornamento/modifica può avvenire con sola delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina.

La Tavola C.2 "Tavola dei vincoli" viene aggiornata con il procedimento -art. 19-ter, LR 20/2000 e art. 37 LR 24/2017- previsto dalla Legge Regionale, ovvero con sola delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina.

La proposta di variante è accompagnata da uno specifico documento relativo alla procedura di Valutazione preventiva di Sostenibilità Ambientale e Territoriale delle previsioni (Valsat), ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i., nonché dell'elaborato per la verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio ai sensi della LR 19/1998 e s.m.i..

## 1. PROCEDURA

La presente proposta di aggiornamento del vigente RUE si configura come una variante specifica allo strumento urbanistico e viene pertanto predisposta nelle possibilità riconosciute dall'art. 4 comma 4 lettera a) della LR 17/2017 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio": tale nuova legge regionale, che ha abrogato la previgente LR 20/2000 innovando radicalmente la disciplina in materia di governo del territorio, fra i suoi contenuti contempla un cosiddetto "regime transitorio" entro il quale è possibile -fino ad un determinato termine- apportare questa tipologia di varianti alla pianificazione comunale secondo la normativa previgente.

La presente Variante è quindi redatta ai sensi dell'art. 33, comma 4-bis, della LR 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.

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. Per questo, conformemente all'art. 33, comma 4-bis, sopra citato viene adottata e approvata con il procedimento previsto dall'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i ed è sottoposta alla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e territoriale (Valsat).

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.

Si ritiene pertanto che le modifiche proposte, sia cartografiche che normative, non alterino l'impostazione generale delle previsioni contenute nel RUE vigente, ma ne costituiscano uno specifico e coerente aggiornamento.

In fase di adozione sono stati elaborati stralci delle modifiche cartografiche limitati alle aree interessate ed in fase di approvazione si procederà alla redazione degli elaborati in forma coordinata ed unitaria, mentre per quanto attiene le modifiche normative, l'"Allegato A.1" alla presente relazione contiene il testo comparato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione".

Si da atto che fra le modifiche cartografiche rientra anche la variazione alla Scheda normativa di PRG n. 15 "Area Via Granarolo 1", che risulta a tutt'oggi vigente ai sensi dell'ar. 3.3 delle Norme del PSC. Tale modifica, descritta in seguito al punto 4.B.6, è quindi apportata nelle possibilità espressamente riconosciute dalla medesima norma e dall'art. 41 comma 2 della LR 20/2000 e s.m.i., secondo la procedura di cui art. 15 LR 47/1978 e s.m.i.

## 2. ELABORATI COSTITUTIVI

Costituiscono elaborati della presente Variante n. 3 al RUE del Comune di Faenza:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - <b>Relazione tecnica illustrativa, variazioni grafiche e normative</b> (il presente elaborato) | <b>All. "A"</b>   |
| - <b>Testo comparato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione"</b>                           | <b>All. "A.1"</b> |
| - <b>Testo coordinato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione"</b>                          | <b>All. "A.2"</b> |
| - <b>ValSAT</b>  | <b>All. "B"</b>   |
| - <b>Relazione geologica</b>   | <b>All. "C"</b>   |

Costituiscono altresì elaborati della Variante n. 3:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - <b>Aggiornamento elaborati, variazioni grafiche e regolamentari</b><br>(in aggiornamento della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti e della Tav. C.2 "Tavola dei vincoli" e "Scheda dei vincoli") | <b>All. "D"</b> |
|---|-----------------|

- |   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| - | <b>Testo comparato dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"</b>     | <b>All. "D.1"</b> |
| - | <b>Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" (Testo coordinato)</b>                 | <b>All. "D.2"</b> |
| - | <b>Tav. C.2 "Tavola dei vincoli - scala 1:10.000 (56 Tavv.) e Scheda dei vincoli"</b> | <b>All. "D.3"</b> |

A livello procedurale, tali elaborati, per la natura delle tematiche oggetto di modifica, possono essere integrati e aggiornati con delibera di Consiglio URF (ai sensi dell'art. 1.2 delle Norme di Attuazione e art. 19-ter LR 20/2000).

### 3. ELABORATI DI RUE INTERESSATI DA MODIFICHE

La proposta di Variante comporta la modifica di alcuni elaborati del RUE vigente. In sintesi, l'elenco degli elaborati interessati da modifica risulta:

- **Tav. P.1 "Schede progetto"**

- modifica Scheda progetto vigente denominata U.14 "Area nuovo quartiere di via Fornarina" (*area pubblica*);
- modifica Scheda progetto vigente denominata U.59 "Area di via Granarolo 2";
- modifica Scheda progetto vigente denominata U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene";
- modifica Scheda progetto vigente denominata U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna"
- modifica Scheda progetto vigente denominata R.54 "Area Gorgona - Marzeno";
- nuova Scheda progetto denominata R.57 "Area di via del Lupo";
- nuova Scheda progetto denominata R.58 "Area di via Bracchina".
- nuova Scheda progetto denominata R.59 "Area di via Castellina".
- nuova Scheda progetto denominata R.60 "Area di via Vicchio".
- nuova Scheda progetto denominata R.61 "Area di via Fabbra - via Bulzacca".
- nuova Scheda progetto denominata U.73 "Area di via Maestri del Lavoro - via Cora"

- **Tav. P.2 "Norme di Attuazione"**

Nelle risultanze di cui all'elaborato Allegato "A.1" -Testo comparato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione"-.

Per quanto attiene alle modifiche normative di nuova previsione, gli articoli normativi modificati risultano essere:

- modifica Art. 5.2 [*Centro storico - Destinazioni d'uso*];
- modifica Art. 11.3 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi*];
- modifica Art. 25.2 [*Impianti e infrastrutture - Fasce di rispetto stradali*];
- modifica Art. 26.3 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità*], lettera b "Alberature";
- modifica Art. 29 [*Incentivi*];
- modifica Art. 30 [*Compensazioni*].

- **Tav. P.3 "Progetto" - scala 1:5.000**

- modifica Tavola P.3\_Tavola 3.3 (Progetto)
- modifica Tavola P.3\_Tavola 7.4 (Progetto)
- modifica Tavola P.3\_Tavola 8.1 (Progetto)
- modifica Tavola P.3\_Tavola 8.2 (Progetto)
- modifica Tavola P.3\_Tavola 13.3 (Progetto)
- modifica Tavola P.3\_Tavola 20.1 (Progetto)
- modifica Tavola P.3\_Tavola 20.2 (Progetto)

## 4 MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Nel presente capitolo sono illustrate le modifiche cartografiche al RUE del Comune di Faenza oggetto di proposta di variante che rispondono alle seguenti finalità:

- valorizzare le proprietà pubbliche;
- adeguare lo strumento urbanistico comunale alle esigenze di attività economiche insediate o di privati cittadini sulla base della valutazione delle richieste pervenute.

Le modifiche cartografiche oggetto di proposta di modifica sono organizzate, in ragione della loro natura, nelle seguenti sotto sezioni:

- 4.A Modifiche cartografiche a previsioni vigenti;**
- 4.B Modifiche cartografiche di nuova previsione.**

**U.14** "Area nuovo quartiere di via Fornarina" (*area pubblica*);

**U.59** "Area di via Granarolo 2";

**U.20** "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene";

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

**U.73** "Area di via Maestri del Lavoro - via Cora"

**R.54** "Area Gorgona - Marzeno";

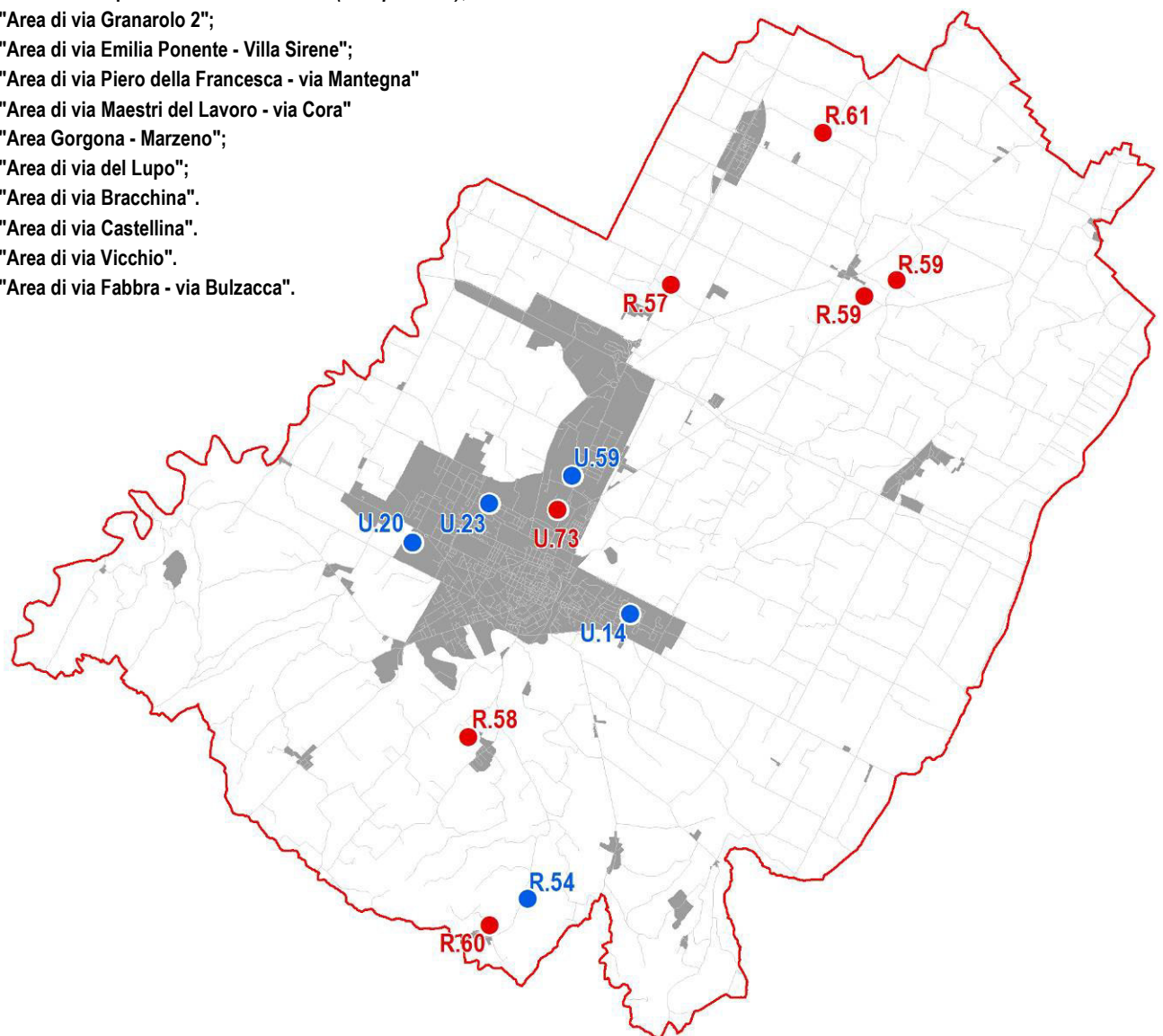
**R.57** "Area di via del Lupo";

**R.58** "Area di via Bracchina".

**R.59** "Area di via Castellina".

**R.60** "Area di via Vicchio".

**R.61** "Area di via Fabbra - via Bulzacca".



*(inquadramento territoriale delle proposte di variante)*

Le modifiche di cui al punto 4.A e 4.B vengono di seguito trattate singolarmente, con descrizione delle motivazioni poste alla base di ogni singola proposta.

Tali variazioni si riflettono sugli elaborati del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" e Tav. P.3 "Progetto", come rilevabile dal "comparato" tra le versioni "stato attuale" e "stato modificato" riportate in calce a ciascuna proposta di variante.

Con la presente Variante, in fase di adozione, vengono redatti gli stralci riportati nella presente relazione delle modifiche cartografiche e testuali qui proposte. Le copie cartacee integrali delle tavole del vigente RUE interessate da modifiche, che costituiranno gli elaborati definitivi, verranno riprodotte in fase di approvazione.

#### **4.A Modifiche cartografiche a previsioni vigenti**

Nella presente sezione sono illustrate le modifiche cartografiche a previsioni già contenute dal vigente RUE ed oggetto di proposta di variante. Tali variazioni puntuali sono situate 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 (**Cap. 4.A.1**).
- 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 (**Cap. 4.A.2**);
- 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 (**Cap. 4.A.3**);
- una modifica di tipo puntuale relativa ad un'area di proprietà privata disciplinata da Scheda progetto per ricomprendervi il lotto confinante della medesima proprietà e rettificare la previsione di un'infrastruttura ciclopedonale, conformemente agli atti pregressi a tutt'oggi vigenti (**Cap. 4.A.4**);
- 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 (**Cap. 4.A.5**);
- 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 (**Cap. 4.A.6**).

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.

L'elaborato di ValSAT che accompagna la proposta di Variante integra i contenuti della presente Relazione per ciò che attiene alle condizioni alle trasformazioni desumibili dalla Tav. C.2 "Tavola dei Vincoli" in rapporto alle previsioni in oggetto.

#### 4.A.1 Scheda progetto U.14 "Area nuovo quartiere di via Fornarina"

##### Inquadramento dell'area

L'area, catastalmente individuata al Fg. n. 175, mapp.li 832, 1071, 1072, insiste su un lotto di proprietà del Comune di Faenza di circa 8.700 mq ubicato nel quadrante est del capoluogo denominato "Quartiere Borgo" con affaccio diretto sulla via Fornarina. La rilevante espansione che ha caratterizzato il quartiere Borgo a partire dai primi anni 2000 ha collocato l'area -attualmente ineditata- in una posizione centrale del quartiere, in un ambito strutturato a prevalente destinazione residenziale, ben servito dai servizi essenziali (attrezzature collettive, scolastiche, ricreative/sportive e civiche).

Il vigente RUE, nel confermare una previsione del PRG '96, individua il fondo in questione come "Aree urbane sottoposte a Schede progetto" di cui art. 11.2 delle NdA e la specifica disciplina è dettata dalla Scheda progetto U.14 "Area nuovo quartiere di via Fornarina", che definisce quale destinazione d'uso prevalente quella residenziale e quote minori per altre funzioni compatibili, i dimensionamenti insediativi attesi oltre alle condizioni per la sua trasformazione orientate a promuovere un insediamento caratterizzato da elevati livelli di qualità insediativa, sostenibilità e socialità.



##### Obiettivi

E' intenzione dell'Amministrazione procedere alla valorizzazione dell'area e favorirne la trasformazione, preventivamente l'eventuale alienazione. La proposta di variante è finalizzata esclusivamente ad estendere l'offerta funzionale della Scheda progetto U.14 verso attività di servizio di tipo diffusivo, servizi pubblici, impianti di interesse generale e attività di servizio alla persona (lettera d1. dell'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso]) senza limitazioni, nel rispetto dell'edificabilità massima già prevista, salvaguardando l'assetto insediativo e la sostenibilità delle trasformazioni per essa assenti.

##### Considerazioni preliminari

La possibilità di accogliere attività di servizio di tipo diffusivo senza particolari limiti è coerente con il fatto che i lotti limitrofi sono individuati come "Ambito residenziale misto consolidato" ai sensi dell'art. 7 delle NdA ove tali funzioni sono



generalmente ammesse senza limitazioni. Inoltre, trattasi, per l'appunto, di funzioni di servizio ai tessuti residenziali esistenti.

### **Progetto**

Fermo restando la capacità insediativa ammessa dalla Scheda progetto U.14, si interviene sulla sezione relativa alla "Funzioni ammesse" eliminando il vincolo di destinazione d'uso attualmente vigente sull'area per le attività di servizio di cui alla lettera d1) dell'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] -ad oggi ammesse per una quota massima pari al 30% della Sul massima ammessa-. Contestualmente si interviene sull'aspetto integrativo al sistema prestazionale relativo alla "Prestazione sicurezza" specificando che il soddisfacimento della prestazione riguardante i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) non è dovuta limitatamente al caso in cui le funzioni extra-residenziali rientrano nel 30% della Sul massima ammessa, confermando per tale aspetto l'impostazione vigente. Per quote eccedenti, rese possibili a seguito della modifica in oggetto, sarà necessario dimostrare l'assolvimento della prestazione relativa alla dotazione di "Parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico" di cui all'art. 26.2, lettera d., configurando in tale ipotesi insediamenti caratterizzati da un carico urbanistico più rilevante. Tale condizione non è richiesta per funzioni sanitarie-assistenziali di interesse pubblico, 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.

Si interviene anche sulla sezione "Funzioni ammesse" a raccordo dell'azione di recepimento normativo in tema di mutamento di destinazione d'uso conseguente all'entrata in vigore della LR 9/2015 e infine sulla sezione "Prestazione identità - Edifici", indicando la prestazione relativa alla superficie coperta (con obbligo di non superare il 35% della superficie fondiaria della scheda stessa) non come "Elementi progettuali invariati", ma come "Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2", rafforzando così i profili di flessibilità dei contenuti della scheda stessa.

### **Modifiche agli elaborati di RUE**

- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Modifiche alla Scheda progetto U.14 "Area nuovo quartiere di via Fornarina".



<b>Scheda progetto U.14 "Area nuovo quartiere di via Fornarina"</b>	1/2
---	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via Fornarina <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 8.700 mq
<b>Riferimento disciplina NdA</b>	(*) Art. 11.2 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto</i> ]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [ <i>Ambito residenziale misto consolidato</i> ].

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

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [ <i>Usi del territorio - Destinazioni d'uso</i> ] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [ <i>Ambito residenziale misto consolidato</i> ], con le seguenti limitazioni: - le funzioni <del>miste e di servizio</del> di cui <del>alla lettera B</del> sono ammesse per una quota massima pari al 30% della Sul ammessa; - le funzioni ricettive di cui alla lettera E sono ammesse per una quota massima pari al 30% della Sul ammessa.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 6.300 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) La Sul massima ammessa può essere incrementata del 20% qualora l'insediamento sperimenti, oltre al fotovoltaico e al solare termico, ulteriori tipologie di fonti di energia rinnovabile (ad esempio: microeolico, geotermico, ecc).

DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	(*) Il progetto dell'area è subordinato alla conferma, con eventuali interventi di manutenzione ed integrazione, dell'esistente pista ciclopeditonale pubblica, indicata nella parte grafica della scheda, che connette la via Fornarina con la via Drei.
<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"	
---	--

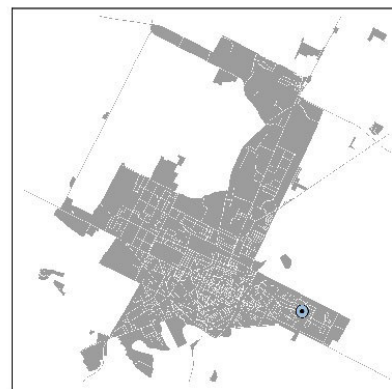
<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (-) E' precluso l'accesso carrabile al comparto dalla via Fornarina. (-) Vista l'ampia dotazione di parcheggi presente nelle adiacenze del comparto, il progetto non è subordinato al soddisfacimento delle prestazioni riguardanti i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [ <i>Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza</i> ] 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.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) Gli edifici dovranno prevedere al massimo tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) ed avere, quindi, un'altezza massima che deriva da tale prescrizione. (*) L'altezza utile (Hu) del piano terra dovrà essere pari ad almeno 3 m. (-) L'intervento dovrà prevedere un numero di appartamenti compreso fra un minimo di 35 e un massimo di 60. (-) Almeno il 15% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a "corte centrale collettiva preclusa alle auto"; tale spazio dovrà essere destinato ad orto collettivo, giardino, piazza condominiale e dovrà essere gestito in cohousing. (-) L'intervento dovrà prevedere una Sul al piano terra pari ad almeno 200 mq da destinarsi ad usi collettivi quali, ad esempio, lavanderia comune, sala condominiale e per ritrovi, spazio comune per studio o lavoro (piccola biblioteca, coworking, saletta studio, tv, ecc). (*) La superficie coperta (Sq) degli edifici non potrà superare il 35% della superficie fondiaria della scheda. (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [ <i>Bioedilizia e qualità ambientale</i> ] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda (Superficie Fondiaria)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Percorso ciclopedonale esistente



<b>Scheda progetto U.14 "Area nuovo quartiere di via Fornarina"</b>	1/3
---	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Fornarina <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
Estensione dell'area	circa 8.700 mq
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto</i> ]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [ <i>Ambito residenziale misto consolidato</i> ].

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

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [ <i>Usi del territorio - Destinazioni d'uso</i> ] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [ <i>Ambito residenziale misto consolidato</i> ], con le seguenti limitazioni: - le funzioni ricettive di cui alla lettera b) sono ammesse per una quota massima pari al 30% della Sul ammessa. - le funzioni di cui alle lettere c1), d2) ed e) sono ammesse per una quota massima pari al 30% della Sul ammessa.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 6.300 mq.

INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) La Sul massima ammessa può essere incrementata del 20% qualora l'insediamento sperimenti, oltre al fotovoltaico e al solare termico, ulteriori tipologie di fonti di energia rinnovabile (ad esempio: microeolico, geotermico, ecc).

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) Il progetto dell'area è subordinato alla conferma, con eventuali interventi di manutenzione ed integrazione, dell'esistente pista ciclopedonale pubblica, indicata nella parte grafica della scheda, che connette la via Fornarina con la via Drei.
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> (-) 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.
Prestazione sostenibilità	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) Gli edifici dovranno prevedere al massimo tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) ed avere, quindi, un'altezza massima che deriva da tale prescrizione. (*) L'altezza utile (Hu) del piano terra dovrà essere pari ad almeno 3 m. (-) L'intervento dovrà prevedere un numero di appartamenti compreso fra un minimo di 35 e un massimo di 60. (-) Almeno il 15% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a "corte centrale collettiva preclusa alle auto"; tale spazio dovrà essere destinato ad orto collettivo, giardino, piazza condominiale e dovrà essere gestito in cohousing. (-) L'intervento dovrà prevedere una Sul al piano terra pari ad almeno 200 mq da destinarsi ad usi collettivi quali, ad esempio, lavanderia comune, sala condominiale e per ritrovi, spazio comune per studio o lavoro (piccola biblioteca, coworking, saletta studio, tv, ecc). (-) La superficie coperta (Sq) degli edifici non potrà superare il 35% della superficie fondiaria della scheda.

**Scheda progetto U.14 “Area nuovo quartiere di via Fornarina”**

2/3




(\*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [*Bioedilizia e qualità ambientale*] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE “Attività edilizia e procedimenti”.

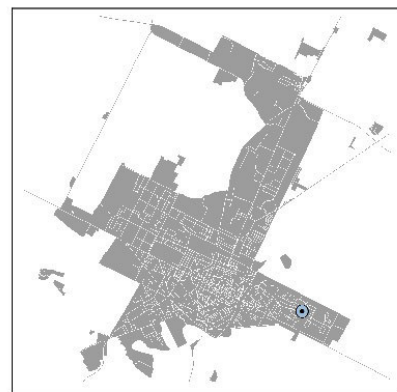


Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda (Superficie Fondiaria)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Percorso ciclopedonale esistente

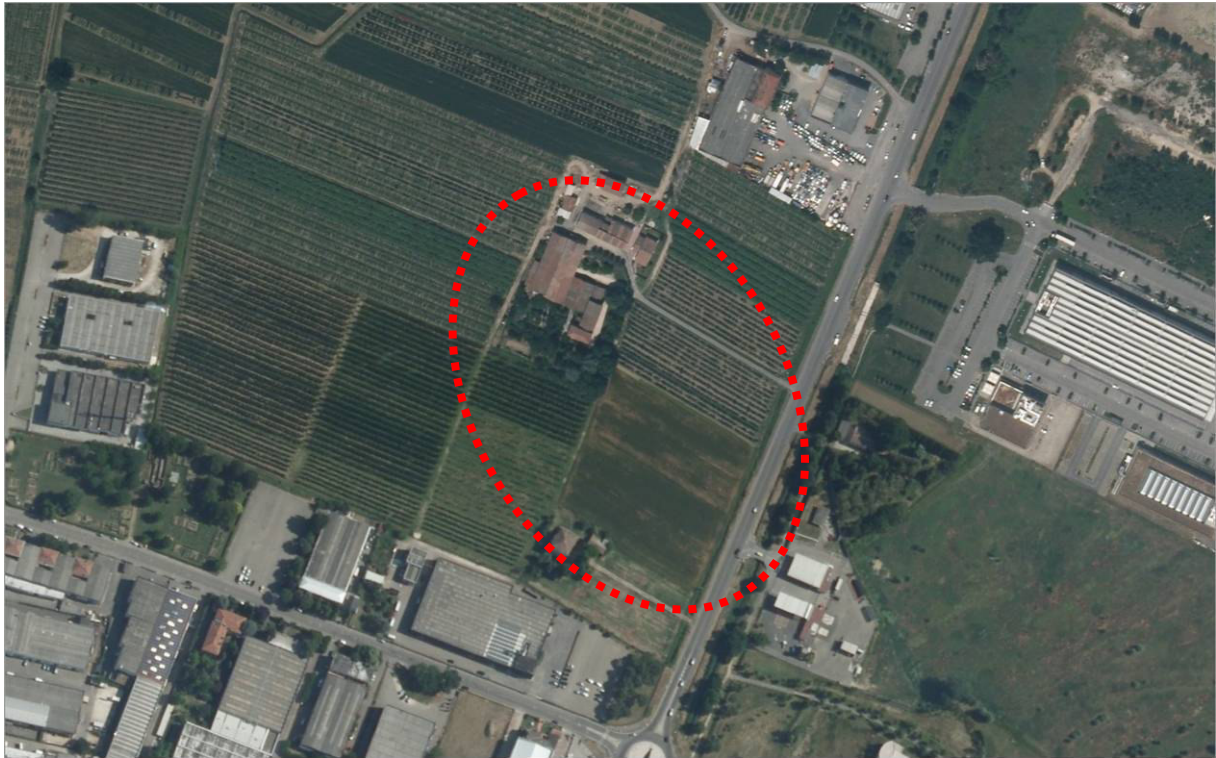




#### 4.A.2 Scheda progetto U.59 "Area di via Granarolo 2"

##### Inquadramento dell'area

L'area, compresi i fabbricati ivi presenti, insiste su un lotto di proprietà privata ubicato in via Granarolo n. 97, 99, 101, catastalmente individuato al Fg n. 102, mapp.li 129, 384, 385, 748 e 809 e si estende su una superficie complessiva di circa 20.980 mq.



L'area ospita un'attività di ristorazione e ricettività di recente realizzazione, sorta in attuazione di parte della Scheda di PRG n. 168 "Area Causacca" sulla base delle previsioni urbanistiche del PRG '96 e risultato della stratificazione di diversi atti succedutisi nel tempo (2002-2015). In particolare si richiamano in ordine cronologico i principali atti intervenuti riferiti specificatamente all'area oggetto di variante e a tutt'oggi vigenti:

- lo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) denominato "Area Causacca - Scheda di PRG n. 168", approvato in vigore del PRG '96 con Atto di C.C. n. 310 del 18 dicembre 2013 in forza del quale viene individuato il Sub Comparto in oggetto di circa 22.300 mq quale porzione minoritaria (corrispondente al 6% circa dell'intera superficie territoriale della Scheda n. 168) e funzionalmente autonoma dal resto della Scheda "Area Causacca", attuabile tramite Progetto Unitario.  
Tale SIO delinea altresì l'assetto generale del Comparto (destinazione urbanistica delle aree, area di concentrazione dell'edificato, ecc.) e la connessa dotazione di attrezzature e spazi collettivi confermando per i mapp.li 129 e 748 la destinazione urbanistica di "Area a verde privato";
- il Progetto Unitario in attuazione del SIO "Area Causacca - Scheda di PRG n. 168" - Scheda di PRG n. 168" (PdC n. 8/2015), che ha trovato piena attuazione per le parti pubbliche attestata con appositi atti deliberativi da parte del Comune;
- il RUE del Comune di Faenza vigente, approvato con Atto C. URF n. 11 del 31 marzo 2015 che, tenendo conto anche dell'osservazione al Piano avanzata in fase di controdeduzione dalla ditta "Molino Spadoni SpA" (Oss. n. 35 Prot. N. 44602/2015) relativa a parte delle aree di proprietà incluse nel SIO 2013, ha trasposto la disciplina di parte del predetto SIO (mapp.li 129 e 748) in un'apposita Scheda progetto denominata U.59 "Area di via Granarolo 2" definendo le condizioni alla trasformazione della sola "Area urbana di conservazione del verde privato" (art. 11.5) al

fine di perfezionare l'insediamento dell'attività di ristorazione e ricettività nell'edificio di valore storico-architettonico presente.

La suddetta Scheda U.59 non incorpora invece le previsioni del SIO 2013 relative ai mapp.li 384 e 385 classificate dal RUE vigente come "Ambiti sottoposti a POC" (art. 32.5), alle quali viene riconosciuta la possibilità di attuare le previsioni delineate dagli atti urbanistici precedenti (PRG '96 e SIO 2013) che trovano continuità fino all'adozione del POC;

- lo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) "Area via degli Olmi Scheda di PRG n. 200 e Area Causacca Scheda di PRG n. 168", approvato con Atto di C. URF n. 42 del 26 novembre 2015, in forza del quale viene stralciata dalla Scheda di PRG n. 200 "Area via degli Olmi" una porzione di area di circa 2.205 mq (corrispondente al mapp.le 809 del foglio 102) per annetterla alla Scheda n. 168 "Area Causacca" già disciplinata dal SIO 2013, assumendo la destinazione urbanistica di "Area urbana di conservazione del verde privato" in continuità con i mapp.li 129 e 748 ad essa adiacenti.

Come desumibile dalla ricostruzione sopra richiamata dei principali provvedimenti, la rappresentazione cartografica del RUE vigente non rende adeguatamente conto del quadro complessivo della disciplina urbanistica che a tutt'oggi regola l'area (in base a quanto riconosciuto dalla normativa del RUE stesso), né l'assetto e l'effettivo stato dei luoghi derivato dall'attuazione delle previsioni del PRG '96 (che non erano ancora compiutamente realizzate al momento della formazione RUE medesimo).

### **Obiettivi**

La ditta "Molino Spadoni Spa", proprietaria dell'area, con nota Prot. n. 18.806 del 22.03.2018, ha fatto richiesta di rivedere alcuni contenuti della Scheda progetto U.59 "Area di via Granarolo 2" vigente al fine di pervenire ad una disciplina urbanistica unitaria *"inserendovi nel perimetro della scheda le aree individuate nei SIO già in proprietà della Società "Molino Spadoni Spa" per consentire piccole flessibilità nella distribuzione delle potenzialità edificatorie all'interno delle aree in proprietà da ricomprendere in una scheda unitaria."*

E' intenzione dell'Amministrazione, raccogliendo la richiesta della ditta proprietaria, apportare modesti adeguamenti con valore principalmente ricognitivo alla cartografia costituente lo strumento, in particolare alla Tav. P.1 "Schede progetto" - Scheda Progetto U.59 "Area di via Granarolo 2", per pervenire ad una rappresentazione unitaria delle aree in proprietà alla società "Molino Spadoni Spa" e della disciplina urbanistica dell'area al risultato della stratificazione degli atti succedutisi nel tempo e soprarichiamati con riferimento sia a quanto previsto dal SIO denominato "Area Causacca - Scheda di PRG n. 168", approvato con Atto di C.C. n. 310 del 18 dicembre 2013 (SIO 2013) e relativo Progetto Unitario in attuazione, sia in relazione al SIO "Area via degli Olmi Scheda di PRG n. 200 e Area Causacca Scheda di PRG n. 168", approvato con Atto di C. URF n. 42 del 26 novembre 2015 (SIO 2015). Si ritiene inoltre di poter accogliere la richiesta di consentire "piccole flessibilità" nella distribuzione delle potenzialità edificatorie all'interno delle aree in proprietà della ditta "Molino Spadoni Spa" per esigenze legate all'attività economica insediata.

### **Considerazioni preliminari**

La proposta di modifica non altera l'assetto insediativo contemplato dalle previsioni già vigenti e costituisce solo un aggiornamento delle previsioni di piano allo stato della pianificazione dell'area e all'effettivo stato dei luoghi.

Quanto alle "piccole flessibilità nella distribuzione" richieste dalla proprietà, si ritengono plausibili definendo per esse un limite dimensionale che ne chiarisca la portata.

### **Progetto**

Il perimetro della Scheda progetto U.59 "Area di via Granarolo" viene esteso ricomprendovi le aree soggette a SIO 2013 (mapp.li 384 e 385) e quelle soggette a SIO 2015 (mapp.le 809), ad esclusione dell'area pubblica attrezzata a "controstrada" (verde e parcheggi) prospiciente la via Granarolo già oggetto di cessione (mapp.li 813 e 818) con atto n. 1.549 del 17.05.2016 a seguito dell'avvenuta approvazione del collaudo della stessa.



L'area viene sostanzialmente organizzata in due sub aree: una riconducibile alle "Aree urbane di conservazione del verde privato" (Sub area A) ove permane la disciplina della Scheda progetto U.59 vigente e una destinata alla nuova edificazione (Sub area B) e spazi a parcheggio la cui disciplina discende dalla scheda normativa di PRG n. 168 "Area Causacca" e dal vigente Progetto Unitario n. 8/2015 e relative varianti e integrazioni.

Entro la sub area B permangono le condizioni di sostenibilità alla trasformazione stabilite dagli atti deliberativi e normativi vigenti (es. il mantenimento della fascia attrezzata a vigna o verde alberato per salvaguardare la visuale prospettica sugli edifici di valore architettonico presenti entro la sub area A, il rispetto dei criteri della bioedilizia, ecc.), mentre è consentito -nell'ambito del Progetto Unitario- trasferire entro la sub area A una quota modesta di edificabilità (150 mq di Sul) per la realizzazione di strutture di servizio dell'attività di ristorazione e ricettività ivi insediata, fermo restando il rispetto del grado di permeabilità dei suoli stabilito per essa dalla medesima Scheda U. 59.

Entro la sub area A si interviene infine sulla sezione "Funzioni ammesse" a raccordo dell'azione di recepimento normativo in tema di mutamento di destinazione d'uso conseguente all'entrata in vigore della LR 9/2015.

### **Modifiche agli elaborati di RUE**

- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Modifiche alla Scheda progetto U.59 "Area di via Granarolo".
- **Tav. (P.3)\_Tavola 7.4 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si opera la sostituzione del retino relativo agli "Ambiti sottoposti a POC" di cui art. 32.5 delle NdA con quello delle "Aree urbane sottoposte a Schede progetto" di cui art. 11.2 delle NdA, ricomprendovi le aree soggette a SIO 2013 e quelle soggette a SIO 2015.

Si provvede inoltre ad aggiornare la Tav. 7.4 a seguito della realizzazione e cessione dell'area pubblica attrezzata a "controstrada" (verde e parcheggi) prospiciente la via Granarolo.





Scheda progetto U.59 "Area di via Granarolo 2"		1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Granarolo n. 97, 99 e 101	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.4
Estensione dell'area	circa <b>3.750</b> mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto</i> ]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica</i> ].	
<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 [ <i>Usi del territorio - Destinazioni d'uso</i> ] previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica</i> ].	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
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 <b>A</b> e <b>b2</b> dell'art. 3.1 [ <i>Funzioni del territorio - Destinazioni d'uso</i> ]. (*) 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.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(-) E' consentito incrementare la Sul di ulteriori 100 mq, nei quali sono escluse le funzioni di cui alla lettera <b>A</b> e <b>b2</b> dell'art. 3.1 [ <i>Funzioni del territorio - Destinazioni d'uso</i> ], a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [ <i>Compensazioni</i> ]. (-) Oltre a quanto previsto nel punto precedente, è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [ <i>Incentivi</i> ] e all'art. 30 [ <i>Compensazioni</i> ] in riferimento alle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5, unicamente per quel che riguarda le funzioni ammesse.	
<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 [<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>Mobilità</b> <del>(-) Non è consentita l'apertura di nuovi passi carrabili sulla via Granarolo.</del> <del>(-) Soluzioni idonee per garantire adeguate condizioni di fruibilità e di sicurezza del parcheggio pubblico e del tratto di strada a fondo cieco posto in fregio alla via Granarolo esterni all'area della scheda progetto ed inclusi nel SIO "Area Causacca" richiamato al p.to "Aspetti puntuali di scheda" dovranno essere valutate in sede di progetto edilizio.</del>	
Prestazione sostenibilità	<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, previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica</i> ], il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 50% della superficie dell'intera scheda; è possibile accedere alle alternative al sistema prestazionale di cui all'art. 26.5, fermo restando il rispetto di un grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo pari ad almeno il 30% della superficie dell'intera scheda.	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'intervento di nuova costruzione dovrà essere realizzato seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [ <i>Bioedilizia e qualità ambientale</i> ] 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 [ <i>Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico</i> ]; è però possibile ampliare anche esternamente tali edifici, esclusivamente nell'area indicata nella parte grafica della presente scheda, a condizione che la superficie in ampliamento sia di dimensioni limitate, realizzata con propaggini prevalentemente vetrate e destinata esclusivamente	

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

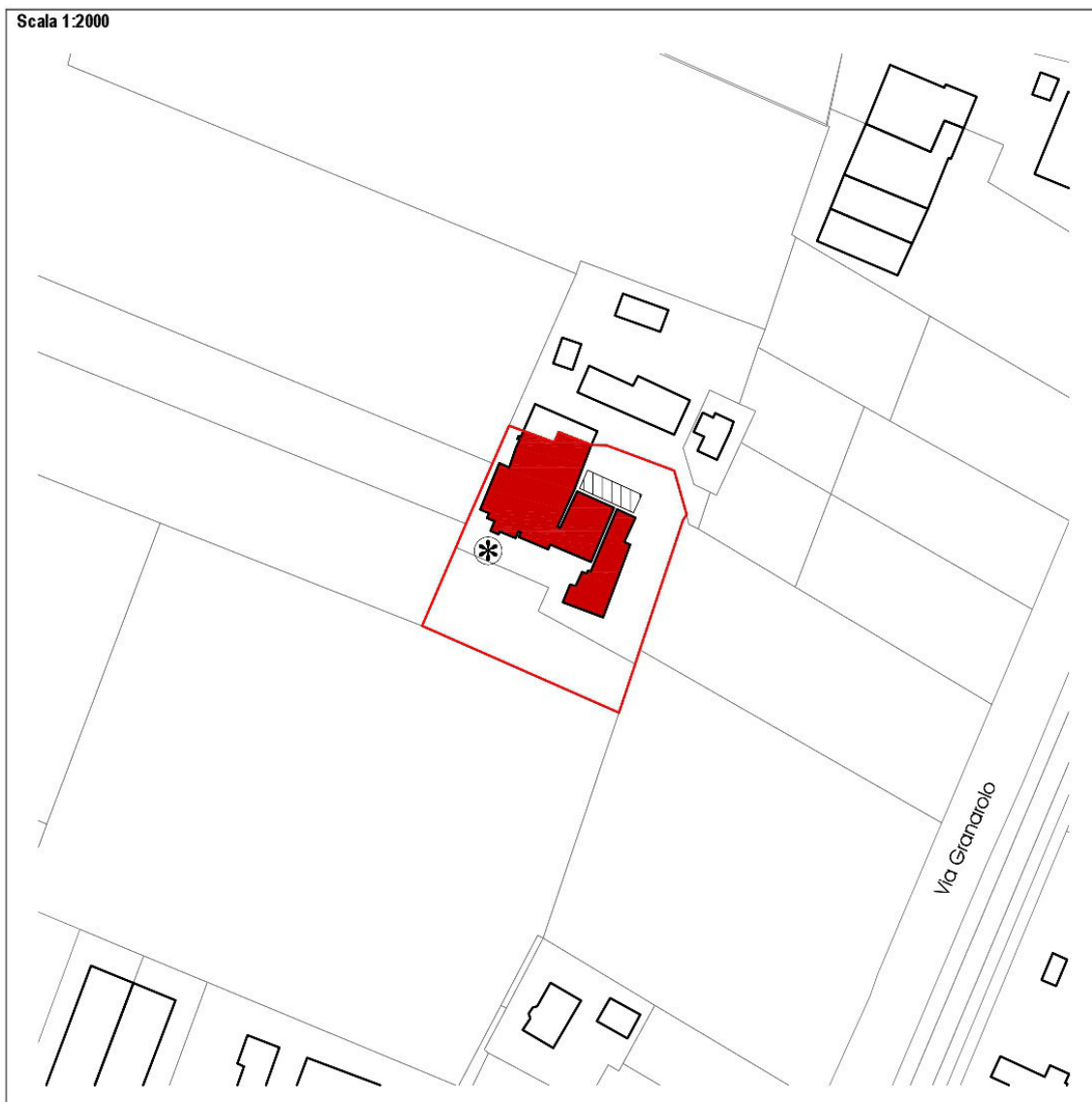
2/3

	<p>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>
--	---




### ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

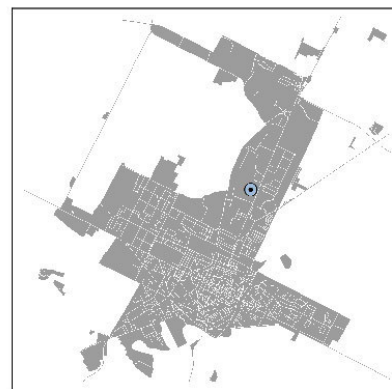
	<p><del>L'area della presente scheda è inclusa nel SIO "Area Causacca" approvato con delibera di C.C. n. 310 del 18.12.2013, di cui costituisce parte delle aree interessate.</del></p>
--	---

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)



<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	
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	
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 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.
Prestazione identità	<b>Edifici.</b> (*) L'intervento di nuova costruzione dovrà essere realizzato seguendo i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". (-) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore storico-architettonico devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]; è però possibile ampliare anche esternamente tali edifici.



## 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>

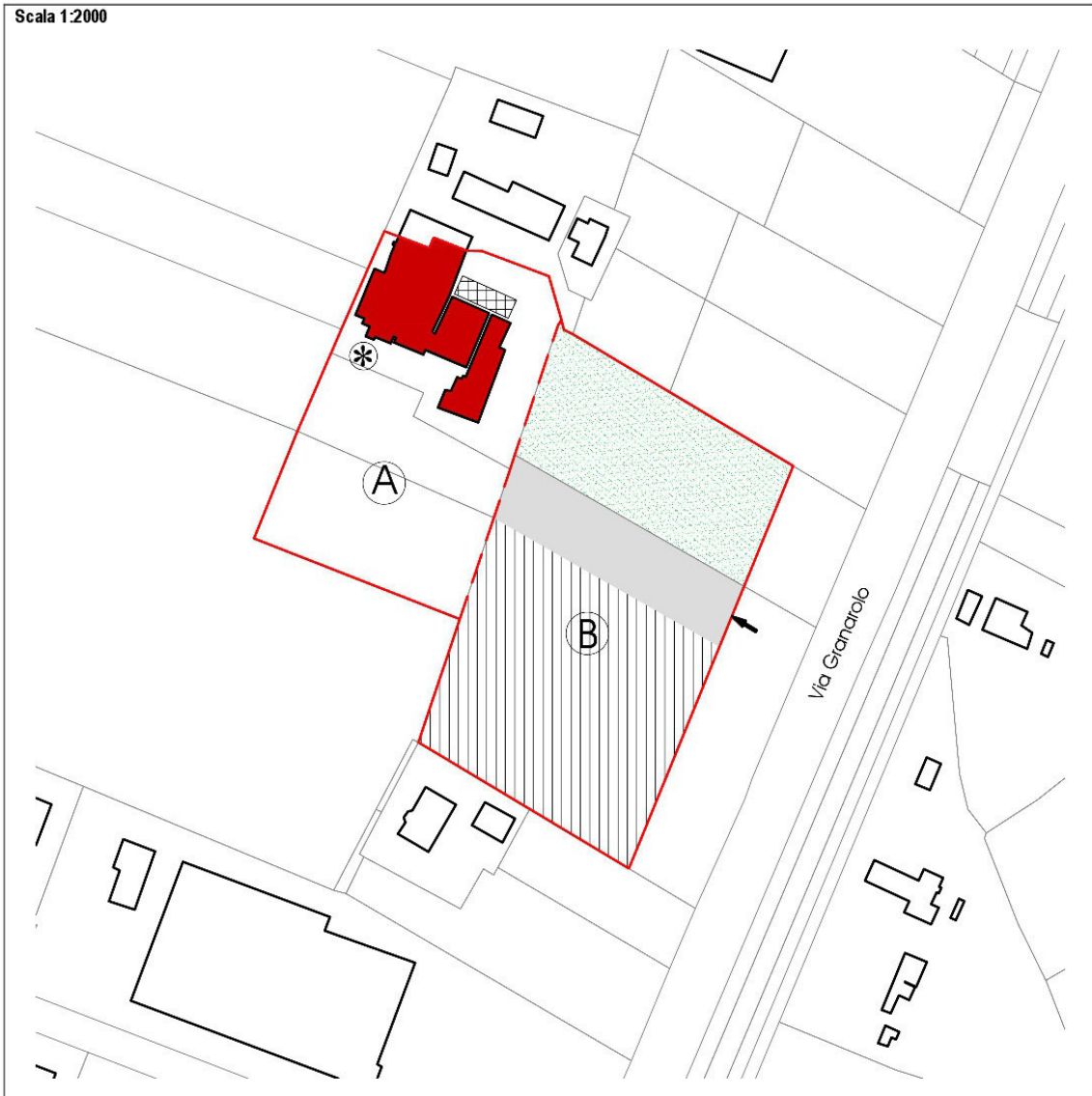
INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	<p>(*) A condizione che i mq aggiuntivi di Sul per le seguenti funzioni siano reperiti con di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni] e a condizione che ogni intervento venga realizzato con i tetti verdi al 100%:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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"

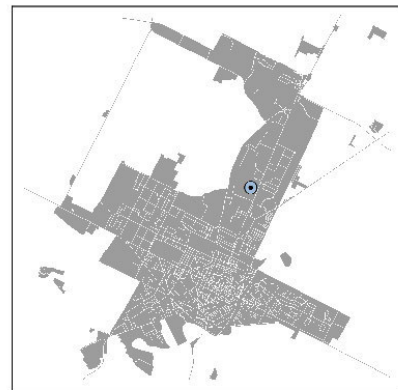
Prestazione sicurezza	<p><b>Mobilità</b></p> <p>(-) Soluzioni idonee per garantire adeguate condizioni di fruibilità e di sicurezza del parcheggio pubblico e del tratto di strada a fondo cieco posto in fregio alla via Granarolo dovranno essere valutate in sede di progetto edilizio.</p> <p><b>Sismica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





#### 4.A.3 Scheda progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene"

##### Inquadramento dell'area

L'area insiste su un lotto di proprietà privata di circa 132.000 mq ubicato tra la via Emilia Ponente e la via S. Orsola.

Il vigente RUE individua i fondi in questione come "Aree urbane sottoposte a Schede progetto" di cui art. 11.2 delle NdA, disciplinati dalla Scheda progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene" che individua tre sub comparti funzionali (A-B-e C) autonomamente attuabili.

La presente proposta di variante interessa prevalentemente la sub area B che ospita un'attività di ristorazione e ricettività turistico-alberghiera -denominata "Relais Villa Abbondanzi"- insediata a Faenza sin dal 2004.

Attualmente tale struttura -posta sul margine ovest del capoluogo, in stretta relazione con il paesaggio agricolo circostante- è costituita da un gruppo di fabbricati e altri servizi per l'ospitalità derivanti dalle possibilità di recupero e di trasformazione dei complessi ex-rurali del PRG '96; una parte considerevole del lotto è caratterizzata da ampie superfici scoperte sistemate prevalentemente a parco privato.

Su parte dell'area insiste inoltre un vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 per la presenza, entro la sub area A adiacente, della villa "Abbondanzi", denominata "le Sirene", appartenente alla medesima proprietà, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi del D.M. 27.08.1988.

Ai sensi della Scheda progetto U.20 vigente, all'interno di tale Sub area B sono consentiti interventi di nuova costruzione -per una Sul massima aggiuntiva di 250 mq- vincolata ad ospitare funzioni di servizio di tipo diffusivo e/o funzioni turistico-ricettive e al raggiungimento di obiettivi specifici di risparmio energetico (classe A).



##### Obiettivi

Nell'ottica di migliorare l'offerta dei servizi dell'attività ricettiva in essere, la ditta "Roberto Bucci e C. Immobiliare srl", proprietaria dell'area, con nota Prot. n. 11.015 del 20.02.2018, successivamente integrata con nota Prot. n. 38569 dell' 11.06.2018, ha fatto richiesta di rivedere alcuni contenuti della Scheda progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene" vigente, con particolare riferimento alla Sub area B relativa all'attività ricettiva denominata "Relais Villa Abbondanzi", ed in particolare si richiede:

- in aggiunta alle potenzialità attualmente espresse per tale Sub area dalla Scheda U. 20 vigente, la possibilità di operare su tre fabbricati esistenti oggetto di concessione in sanatoria (n. 3240 del 08.07.1991) per realizzare, nella parte di Sub area B interessata dal vincolo di tutela ai sensi del DLgs 42/2004 e comunque entro i limiti di edificabilità individuati dalla Scheda progetto U.20, una "sala eventi" ed i relativi servizi, consentendo la demolizione, il recupero di volumetria, la modifica della sagoma e del sedime e l'ampliamento di tali fabbricati mediante il trasferimento di edificabilità dalla adiacente Sub area C, afferente al complesso di villa "Abbondanzi - le Sirene", che prevede possibilità di ampliamento -fino ad un massimo del 3% della Sul esistente- facendo ricorso al sistema degli incentivi di cui all'art. 29 [*Incentivi*] e all'art. 30 [*Compensazioni*] delle NdA;
- una superficie aggiuntiva, per complessivi 250 mq di Sul, da realizzarsi in prossimità/adiacenza degli edifici esistenti entro la sub area B per la realizzazione di servizi all'attività di ristorazione e ricettività turistico-alberghiera esistente.
- di modificare la divisione fra la sub area C e la sub area B -nella parte non interessata dal vincolo di tutela ai sensi del DLgs 42/2004- per "*consentire una migliore localizzazione delle nuove strutture funzionali all'attività ricettiva*".

E' intenzione dell'Amministrazione accogliere l'istanza di variante avanzata dalla ditta proprietaria ammettendo piccole "flessibilità" nella distribuzione e localizzazione delle potenzialità edificatorie all'interno delle aree in proprietà della ditta "Roberto Bucci e C. Immobiliare srl" per favorire il consolidamento ed incrementare la competitività dell'attività ricettiva oggi insediata.

Per quanto alla richiesta di ulteriori quote di edificabilità con possibilità di costruire nuovi edifici per servizi in aree a verde privato, si ritiene invece di confermare l'impostazione assunta dal RUE in merito alla disciplina delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" collegandone l'ammissibilità all'attivazione di azioni di interesse per la collettività (compensazioni) mediante incentivi.

### **Considerazioni preliminari**

La modifica è mirata ad ammettere il trasferimento di quote di edificabilità assegnate al comparto, tra due Sub aree limitrofe appartenenti alla medesima proprietà, senza incremento della Sul massima ammessa dalla Scheda progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene" vigente.

A supporto della fattibilità dell'intervento, che potrà interessare parte delle aree soggetto a decreto di vincolo, la proprietà ha provveduto in via preventiva alla richiesta di Autorizzazione da parte della competente Soprintendenza, rilasciata con Prot. n. 6.227 del 23.05.2017.

La concessione di ulteriore nuova volumetria, comunque subordinata al sistema degli incentivi-compensazioni del RUE, rimane prerogativa valutabile da parte dell'A.C.

La ValSAT non evidenzia particolari criticità né rispetto alla situazione attuale né in rapporto alle nuove previsioni.

### **Progetto**

Richiamato quanto sopra riportato, si apportano modifiche alla vigente Scheda progetto U.20 in modo da indirizzare la trasformazione dell'aree verso gli obiettivi stabiliti.

Fermo restando la capacità insediativa ammessa di base dalla Scheda Progetto U.20, si interviene sulla "Sub area B" ammettendo l'intervento di ristrutturazione edilizia dei fabbricati oggetto di concessione in sanatoria n. 3.240 del 08.07.1991, con possibilità di una loro riconfigurazione, accorpamento ed ampliamento per funzioni di servizio all'attività ricettiva insediata mediante il sistema degli incentivi previsti per la Sub area C e conseguente trasferimento di tale quota di edificabilità.

Si interviene inoltre sulla sezione relativa agli "Incentivi e compensazioni" ammettendo, entro la Sub area B, un ampliamento della Sul ammessa di ulteriori 250 mq per la nuova costruzione di servizi accessori all'attività principale di ristorazione e ricettività, a condizione che i mq aggiuntivi siano reperiti con le modalità di cui all'art. 29 [*Incentivi*] e 30 [*Compensazioni*], che l'edificazione sia spazialmente accorpata con le preesistenze e che l'incremento complessivo di Sul entro il vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 relativo alla Villa Abbondanzi denominata "le Sirene" non superi i 50 mq. Per assicurare libertà progettuale nell'organizzazione planimetrica del comparto in ragione delle preesistenze sul mapp.le 280 -poste in prossimità della divisione tra le sub aree B e C- si accoglie la richiesta della ditta di modificare la

divisione fra la sub area C e la sub area B -nella parte non interessata dal vincolo di tutela ai sensi del DLgs 42/2004-aggiungendo entro la sezione "Incentivi e compensazioni" una condizione di flessibilità che ammetta la possibilità di "sconfinare" con l'eventuale nuova edificazione entro il mapp.le 284 adiacente e appartenente alla Sub area C.

Si interviene infine sulla sezione "Funzioni ammesse" della Scheda U.20 a raccordo dell'azione di recepimento normativo in tema di mutamento di destinazione conseguente all'entrata in vigore della LR 9/2015.

### **Modifiche agli elaborati di RUE**

- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Modifiche alla Scheda progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene".

<b>Scheda progetto U.20 "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene"</b>	1/2
---	-----

(\*) 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 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto</i> ]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole delle "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 [ <i>Aree urbane a disciplina specifica</i> ].

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(-) 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 [ <i>Usi del territorio - Destinazioni d'uso</i> ] 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 <b>B-punto-b3</b> 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 <b>B-punto-b4</b> e di cui alla lettera <b>E</b> dell'art. 3.1 [ <i>Usi del territorio - Destinazioni d'uso</i> ]. - 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 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 [ <i>Compensazioni</i> ].

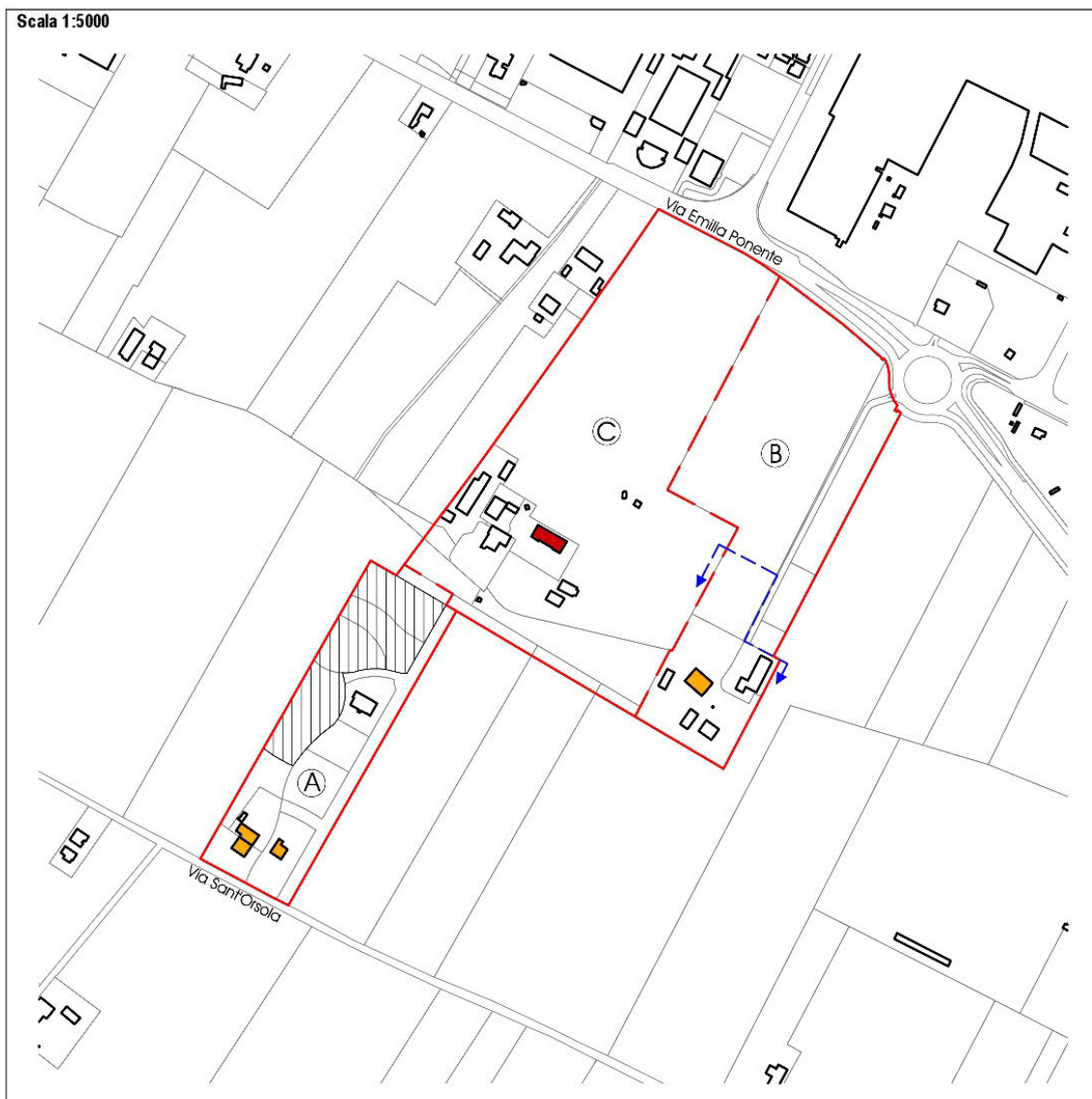
DOTAZIONI TERRITORIALI	
<b>Infrastrutture per l'urbanizzazione</b>	
<b>Attrezzature e spazi collettivi</b>	
<b>Dotazioni ecologiche ambientali</b>	

ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [ <i>Obiettivi di qualità</i> ] E DI CUI ALLA PARTE II [ <i>Sostenibilità degli insediamenti</i> ] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
<b>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 [ <i>Bioedilizia e qualità ambientale</i> ] 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 [ <i>Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico</i> ].







ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA	
	L'attuazione della sub area A dovrà seguire l'assetto planivolumetrico del P.d.C. n. 133/2007

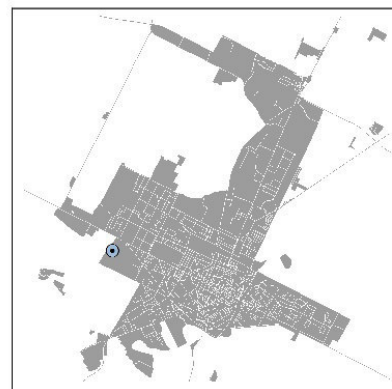


Scala 1:5000



**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



<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	
Ubicazione	Via Emilia ponente - Via Sant'Orsola <span style="float: right;">Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2</span>
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].

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) La scheda progetto individua 3 sub aree (A, B e C) attuabili autonomamente con intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per le "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui all'art. 11.5 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	
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]. <b>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.</b> - 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 accorpata con le preesistenze; - entro il vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 relativo alla Villa Abbondarzi 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].

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

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

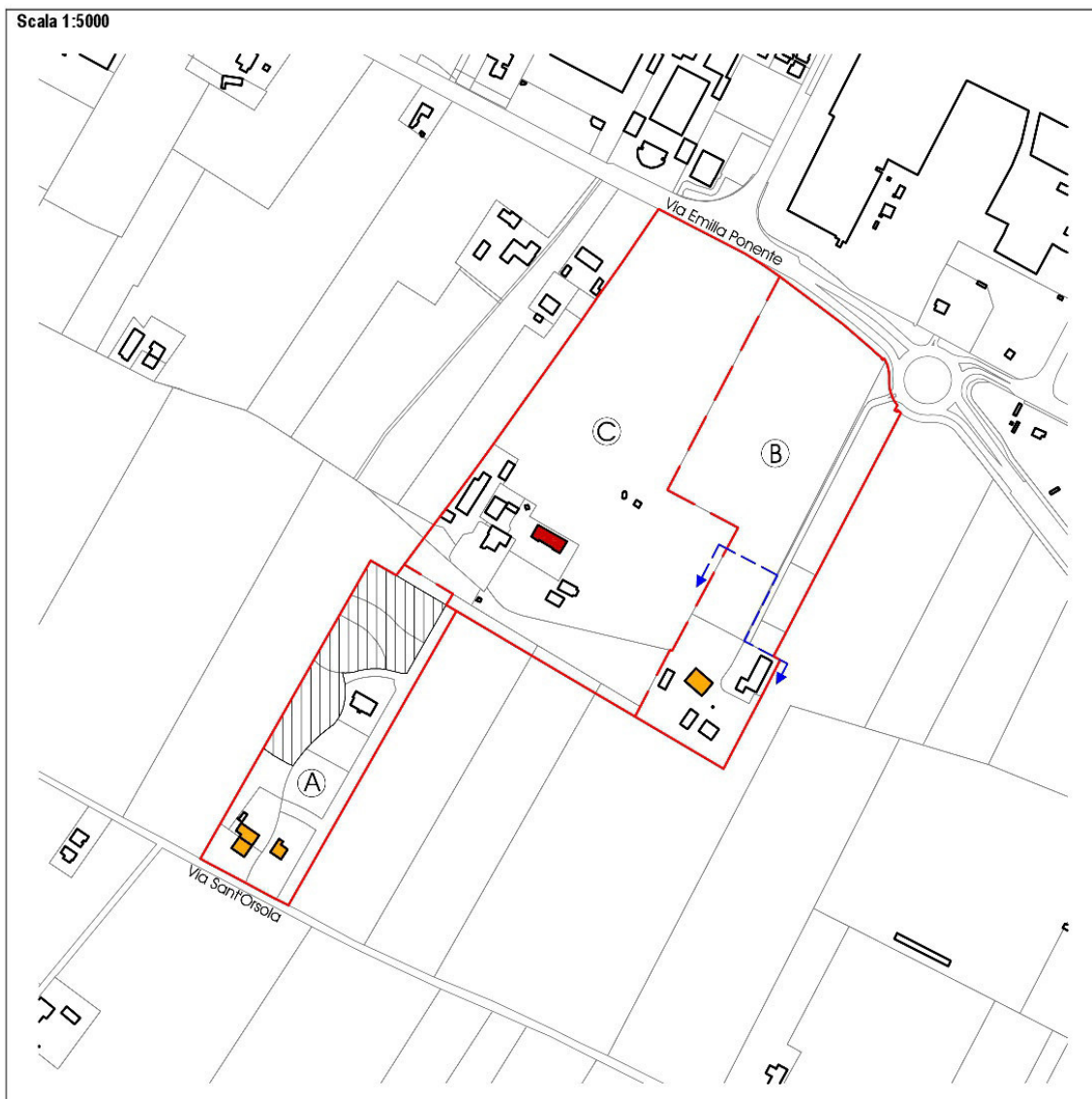
2/3

<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**

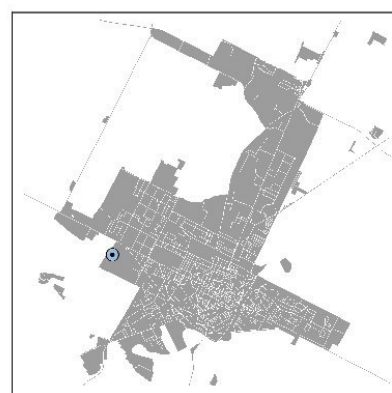
	L'attuazione della sub area A dovrà seguire l'assetto planivolumetrico del P.d.C. n. 133/2007
--	---

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





#### 4.A.4 Scheda progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna"

##### Inquadramento dell'area

L'area si compone di parte ineditata e parte edificata, insiste su fondi di proprietà privata ubicati in via Piero della Francesca, angolo via Mantegna, catastralmente individuati al Fg n. 115, mapp.li 615, 616, 617, 618 e 423 e si estende su una superficie complessiva di circa 15.500 mq, in particolare:

- l'area contraddistinta dai Mapp.li 615, 616, 617, 618 (9.084 mq) si presenta come lotto ineditato ad uso prevalentemente produttivo con fronte stradale sulla via Piero della Francesca e accesso dalla nuova viabilità in corso di completamento (via Mantegna) realizzata in attuazione del Progetto Unitario n. 154 del 09.08.2005 e sue modifiche relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area produttiva "Sub comparto B" della scheda normativa di PRG '96 n. 80 "Area Via Piero della Francesca 2.

Il vigente RUE, nel confermare una previsione del PRG '96, classifica l'area di cui ai Mapp.li 615, 616, 617, 618 come "Aree urbane sottoposte a Schede progetto" di cui art. 11.2 delle NdA e la specifica disciplina è dettata dalla Sub area A della Scheda progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna". I mapp.li 616, 618 che identificano la porzione di terreno adibita ad aiuola stradale sono altresì individuati entro le "Aree oggetto di strumenti attuativi" di cui all'art. 11.3 delle NdA in forza del P.U. n. 154/2005 e sue modifiche.

- l'area contraddistinta dal Mapp.le 423 (6.423 mq) si presenta come lotto con soprastante fabbricato ad uso misto artigianale/terziario e relativa area esterna di pertinenza asfaltata adibita a parcheggio delle attività, con accesso anche dalla via Malpighi.

Trattandosi di un lotto per attività economiche attorniato da un tessuto produttivo di vecchio impianto, esso è inserito entro l'"Ambito misto di riqualificazione" di cui all'art. 10 delle NdA e l'edificio esistente risulta essere, ai sensi dell'art. 4.3 delle NdA, non conforme al RUE quanto a superficie coperta.



##### Obiettivi

La ditta "Faenza Service srl" proprietaria dell'area che ha partecipato all'attuazione del Progetto Unitario relativo al sub-comparto B della scheda normativa di PRG n. 80 "Area di via Piero della Francesca", nel rilevare un errore nella scheda vigente U.23 relativo alla rappresentazione cartografica dell'aiuola stradale pubblica con i relativi passi carrai lungo la via

Mantegna, inserita anche nella Scheda progetto U.23 come "Percorso ciclopedonale da cedere attrezzato", chiede di modificare il perimetro della Scheda progetto vigente al fine di:

- correggere il perimetro di Scheda lungo il confine con la via Mantegna escludendo i mapp.li 616 e 618 su cui insiste l'aiuola stradale pubblica ed eliminare l'obbligo realizzare il percorso ciclopedonale da cedere attrezzato essendo questo già esistente sul lato opposto della via Mantegna, conformemente a quanto previsto dal P.U n. 154 del 09.08.2005 e sue varianti;
- inserire entro la sub area A della Scheda progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna" il terreno con soprastante fabbricato ad essa adiacente -corrispondente al mapp.le 423- di proprietà della ditta stessa, in modo da poter definire un progetto unitario ed organico sull'intera proprietà ed agevolare l'attuazione del comparto.

E' intenzione dell'Amministrazione dare risposta positiva all'istanza di variante avanzata dalla ditta "Faenza Service srl", raccogliendo la richiesta di allineare le previsioni della Scheda progetto U.23 a quanto previsto dagli atti già rilasciati (P.U n. 154 del 09.08.2005 e sue varianti) e riferiti alla scheda normativa di PRG '96 n. 80 sub comparto B e all'effettivo stato dei luoghi dei mapp.li 616 e 618 adibiti ad aiuola stradale. Per ciò che riguarda l'accorpamento dei due lotti - l'uno edificato e l'altro ancora da edificare - si ritiene accoglibile l'istanza conservando opportuni accorgimenti che tengano conto delle attuali distinte discipline riconosciute alle due aree, ma consentano una rappresentazione unitaria delle aree in proprietà alla società "Faenza Service" e la possibilità di gestire le trasformazioni con progettazione unitaria e con maggiori flessibilità nell'assolvimento delle prestazioni connesse all'assetto insediativo.

## **Progetto**

Richiamato quanto sopra riportato, si apportano le rettifiche citate e la modifica della Scheda progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna", come di seguito descritto.

La parte grafica della Scheda U.23 viene pertanto modificata escludendo dal perimetro di scheda i mapp.li 616 e 618 - su cui insiste un'aiuola stradale pubblica alberata già realizzata- in coerenza con il Progetto Unitario n. 154 del 09.08.2005 (Tav. 4 "Stato modificato e Tav. 5 "Individuazione aree pubbliche") e sue varianti e relativo atto convenzionale.

Contestualmente, si provvede ad eliminare la previsione di "Percorso ciclopedonale/pedonale da cedere attrezzato" lungo la via Mantegna aggiornando di conseguenza la parte testuale relativa a "Attezzature e spazi collettivi" della Scheda U.23.

Trattandosi di una rettifica relativa a previsioni su aree pubbliche disciplinate da atti già rilasciati, si ritiene opportuno apportare le modifiche sopra descritte (modifica a perimetro di Scheda e rappresentazione grafica delle previsioni sul fronte prospiciente la via Mantegna) anche per la Sub area B, la cui proprietà risulta essere non firmataria dell'istanza.

A supporto di tali valutazione si registra anche il fatto che è stato realizzato un percorso ciclopedonale sul lato opposto della via Mantegna -tra la via Malpighi e la via Cimabue- conformemente al P.U. n. 154 e sue varianti, mentre non risulta possibile conferire continuità ai tratti di ciclabile ipotizzabili sul lato in oggetto.

Si modifica la Scheda U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna" inglobandovi il lotto del mappale n. 423 e prevedendone l'attuazione con un unico progetto unitario nell'ambito del quale sarà possibile con maggiore flessibilità le prestazioni richieste dal RUE alla scala edilizia, ma al contempo si conferma la distinzione delle due originarie discipline urbanistiche per i rispettivi lotti, mediante la riproposizione all'interno di un'unica scheda di due subcomparti cui riferire la conformazione dei parametri edificatori e degli usi ammessi.

## **Modifiche agli elaborati di RUE**

- **Tav. P.1 Schede progetto:** Modifiche alla scheda progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna".
- **Tav. P.3 Progetto\_Tavola 7.4:** In corrispondenza dell'area in oggetto, si modifica il perimetro della Scheda progetto U.23 "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna".







<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	
Ubicazione	Via Mantegna <span style="float: right;">Tavola RUE: (P.3)_Tavola 7.4</span>
Estensione dell'area	circa <b>40.865</b> mq (circa <b>9030</b> mq sub area A e circa 1.835 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 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	
Strumento	La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) attuabili <b>autonomamente con distinti titoli abilitativi, in particolare:</b> <del>(-) per la sub area A Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento.</del> <del>(-) per la sub area B intervento edilizio diretto, fermo restando l'obbligo per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria di intervento edilizio diretto convenzionato esteso a tutta la sub area B.</del>

### Sub area A

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "Ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) <del>La</del> Sul massima ammessa è pari a 4.515 mq.

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

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi 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 percorso ciclo pedonale alberato <del>(minimo 4.244 mq).</del>
Dotazioni ecologiche ambientali	(-) 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"	
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.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'edificato dovrà concentrarsi lungo il filo edilizio ed entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda. (*) 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".

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

2/3

### 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	<del>(*) Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria o gli interventi riguardanti le aree esterne, le recinzioni e il passo carrabile esistente sono subordinati alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (percorso pedonale) nella quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda, in continuità e con le medesime caratteristiche delle urbanizzazioni limitrofe.</del>
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	







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

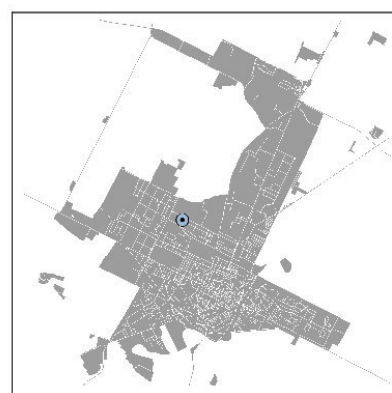
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (-) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da massimo n. 2 passi carrabili sulla via Mantegna. <b>Acqua</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione devono essere preceduti da uno studio dell'idrologia superficiale e subsuperficiale del comparto che indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda.
Prestazione sostenibilità	<b>Energia</b> (-) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere il raggiungimento di una prestazione energetica globale pari alla classe A.
Prestazione identità	<b>Edifici</b> (*) L'edificato dovrà concentrarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda. (*) Gli interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree A - B
-  Filo edilizio
-  Limite di edificabilità
-  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 invarianti  
 (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Mantegna <span style="float: right;">Tavola RUE: (P.3)_Tavola 7.4</span>
Estensione dell'area	circa 16.600 mq (circa 14.765 mq sub area A e circa 1.835 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 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	
Strumento	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	
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, <b>determinate distintamente in ogni Sub-Comparto A<sub>1</sub>-A<sub>2</sub></b> .

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) 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	
	(-) <b>Entro il Sub-Comparto A<sub>1</sub></b> è ammesso un incremento della Sul massima ammessa fino a un massimo del 20% a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].

DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione 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 percorso ciclo pedonale alberato.
Dotazioni ecologiche ambientali	(-) 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"	
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.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<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 subsuperficiale 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'edificio 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>

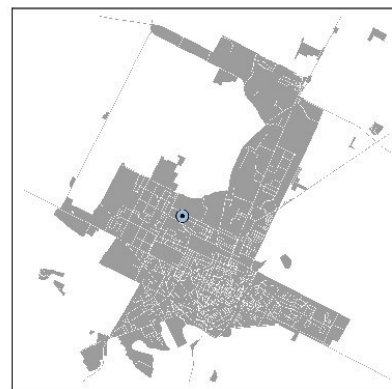


Scala 1:2000



**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





#### 4.A.4 Scheda progetto R.54 "Area Gorgona - Marzeno"

##### Inquadramento dell'area

L'area, compresi i fabbricati ivi presenti, insiste su un fondo di proprietà privata di proprietà dell'Azienda Agricola "Terre Lotti" ubicato in via Modigliana n. 153 in località Marzeno, catastalmente individuato al Fg n. 248, mapp.li, 240, 241 e 239, ospitante un fabbricato ad uso servizio agricolo della superficie utile lorda di circa 1.000 mq, realizzato con PdC n. 31/2003 e sue varianti e successivamente ampliato con PdC n. 1821/2015.

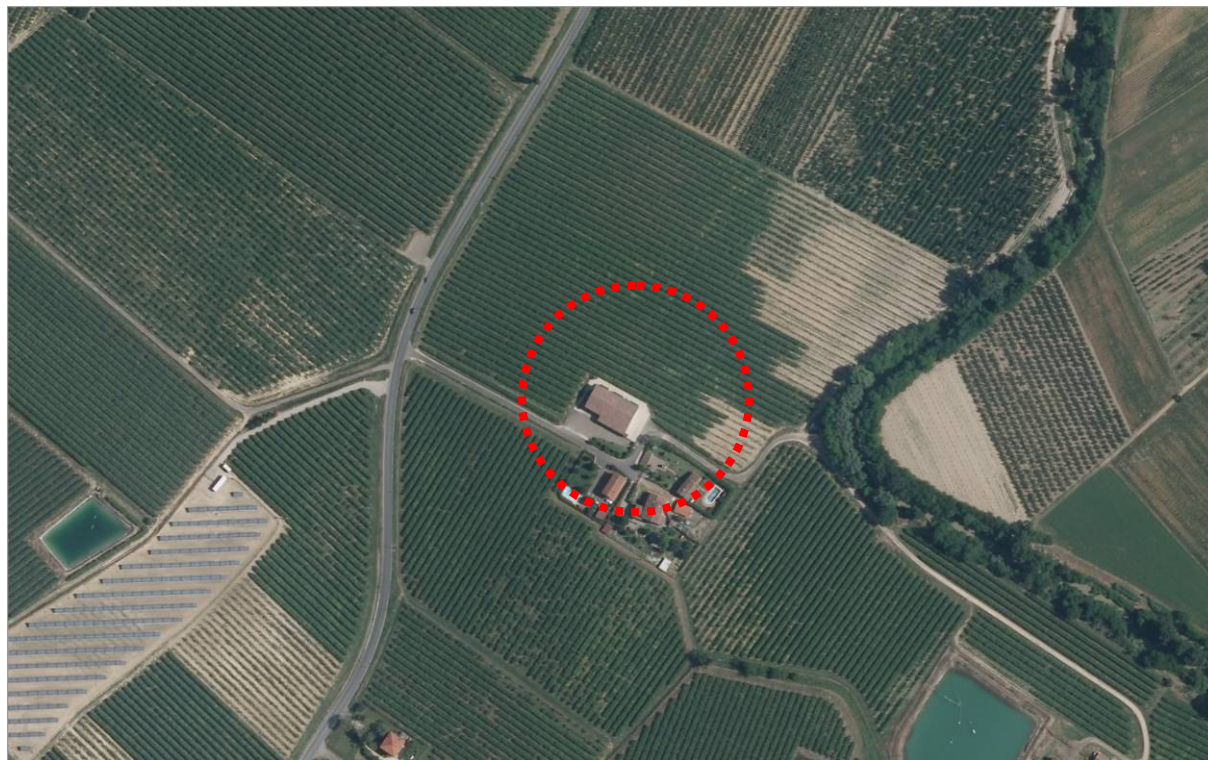
Allo stato attuale gli appezzamenti agricoli di proprietà dell'Azienda Agricola "Terre Lotti" in Comune di Faenza, di superficie totale pari a ha 25.67.55, risultano essere così suddivisi:

- fondo 1: terreni catastalmente individuati al Fg. 248 mapp.li 39-40-124-147-221-223-227-239-240-241-253, pari a 14.54.18 ha, sui quali insiste il centro aziendale di via Modigliana 153 e che risultano disciplinati dalla Scheda progetto R.54 "Area Gorgona Marzeno" del vigente RUE;
- fondo 2: appezzamento di terreno recentemente acquisito con Atto Rep.155891 del 31.05.2018 pari a ha 5.49.25, catastalmente individuato al Fg. 248 mappali 307-309-311;
- fondo 3: terreni catastalmente individuati al Fg. 252 mappali 138-266-302-305, pari a ha 5.64.12;

I suddetti terreni di proprietà sono globalmente ricompresi entro 5 Km dal centro aziendale posto in via Modigliana n.153.

Il vigente RUE individua i suddetti entro gli "Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico" (art. 15), in parte interessati da "Tutela paesaggistica collinare" (art. 22.2) e in parte inclusi nelle "Aree di tutela delle aste fluviali" (art. 22.3): in tali ambiti gli interventi ammessi sono soggetti a particolari accorgimenti e limitazioni in considerazione rispettivamente dell'obiettivo di conservazione del paesaggio collinare di pregio e della prossimità del torrente Marzeno.

Gli appezzamenti risultano inoltre essere soggetto a vincolo paesaggistico e ricadenti all'interno di "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 3.17 del PTCP).



## Obiettivi

I richiedenti Lotti Gianluca e Lotti Giovanni, contitolari dell'Azienda Agricola "Terre Lotti", con nota Prot. 38.229 del 08.06.2018, hanno fatto richiesta di modificare alcuni contenuti della Scheda progetto R.54 "Area Gorgona-Marzeno" del RUE vigente, fra i quali l'elevazione della potenzialità edificatoria dagli attuali 1000 mq di Sul previsti dalla Scheda R.54 a potenziali 1600 mq, fermo restando l'incremento percentuale del 30% della Sq realizzata per realizzare porticati e tettoie. Quanto richiesto permetterebbe la costruzione -in ampliamento al fabbricato esistente- di un nuovo fabbricato adibito a servizi agricoli della superficie di 600 mq.

Tale richiesta ha origine dalla necessità dell'Azienda Agricola di potenziare il centro aziendale, "*per elevare la qualità di prodotto direttamente lavorato e commercializzato*", nonché dalle esigenze di mercato che spingono a ricercare una maggiore qualità di tutto il processo produttivo.

Dall'elaborato grafico esplicativo allegato alla suddetta nota si configura inoltre la richiesta di una modifica al perimetro della Scheda R.54, oltre ad una estensione dell'area indicativa di concentrazione dell'edificato.

Vista la situazione specifica, è intenzione dell'Amministrazione comunale dare riscontro positivo all'istanza, favorendo il consolidamento ed incrementando la competitività dell'azienda agricola esistente attraverso l'implementazione delle potenzialità edificatorie nei terreni interessati dal centro aziendale, connettendole ad azioni di interesse pubblico oltre a conferire maggiore flessibilità nella possibile distribuzione della stessa potenzialità.

Restano fermi gli obiettivi di compatibilità ambientale nei confronti dei quali la trasformazione del fondo deve risultare coerente.

## Considerazioni preliminari

Occorre richiamare il fatto che fra i contenuti della presente variante figura anche la modifica normativa all'art. 13 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*], comma 2 "*Funzioni*" -(Cod. M<sub>9</sub>) della sezione 5.A.2 della presente Relazione, volta a favorire la concentrazione dei volumi per servizi agricoli presso nuclei edilizi abitativi esistenti, elevando, in tali ipotesi, l'indice edificatorio -da 20 mq/ha a 50 mq/ha per ogni ulteriore ettaro dopo i primi 5 ettari.

Ciò detto, tenuto conto della buona accessibilità del centro aziendale di via Modigliana 153 - ubicato nel fondovalle e sito nei pressi della Strada Provinciale n. 16 "Modiglianese", infrastruttura valutata funzionalmente idonea-, si ritiene coerente assentire all'istanza prevedendo l'incremento richiesto, da rendere accessibile -ad avvenuto esaurimento degli indici- a fronte di compensazioni di interesse pubblico.

## Progetto

Richiamato quanto sopra, si interviene sulla "Sezione Capacità insediativa" della scheda progetto U.54 elevando la Sul massima aggiuntiva oltre l'esistente (pari a 1.000 mq) a 600 mq per la realizzazione di servizi agricoli da localizzarsi in accorpamento agli edifici esistenti a fronte dell'asservimento con atto trascritto di cui all'art. 12.4 delle NdA dei terreni in proprietà che ne vincola l'edificabilità per la funzione "Servizi".

Tale nuova suddetta potenzialità potrà essere recuperata:

- utilizzando gli indici provenienti dai terreni di proprietà secondo le norme generali del RUE, 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, ovvero considerando un fattore moltiplicativo della Sul, riferito a ciascuna azione puntuale, pari a 3.

Viene inoltre fatta salva la capacità insediativa ammessa dalla Scheda progetto R.54 per quanto riguarda la Sul necessaria per realizzare porticati e tettoie, per una quota pari al 30% della Superficie coperta realizzata.

A seguito delle modifiche introdotte dalla presente variante all'interno della disciplina generale del territorio rurale, la sezione "Modalità attuative" della scheda R.54, viene aggiornata con la specifica della subordinazione della scheda 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.

Contestualmente si interviene sulla parte grafica delle scheda progetto modificando il "Perimetro della scheda" in quanto la porzione di scheda "a valle" ha un profilo piani-altimetrico che non consente una planarità con la parte edificata ed inoltre è contigua a fabbricati residenziali.

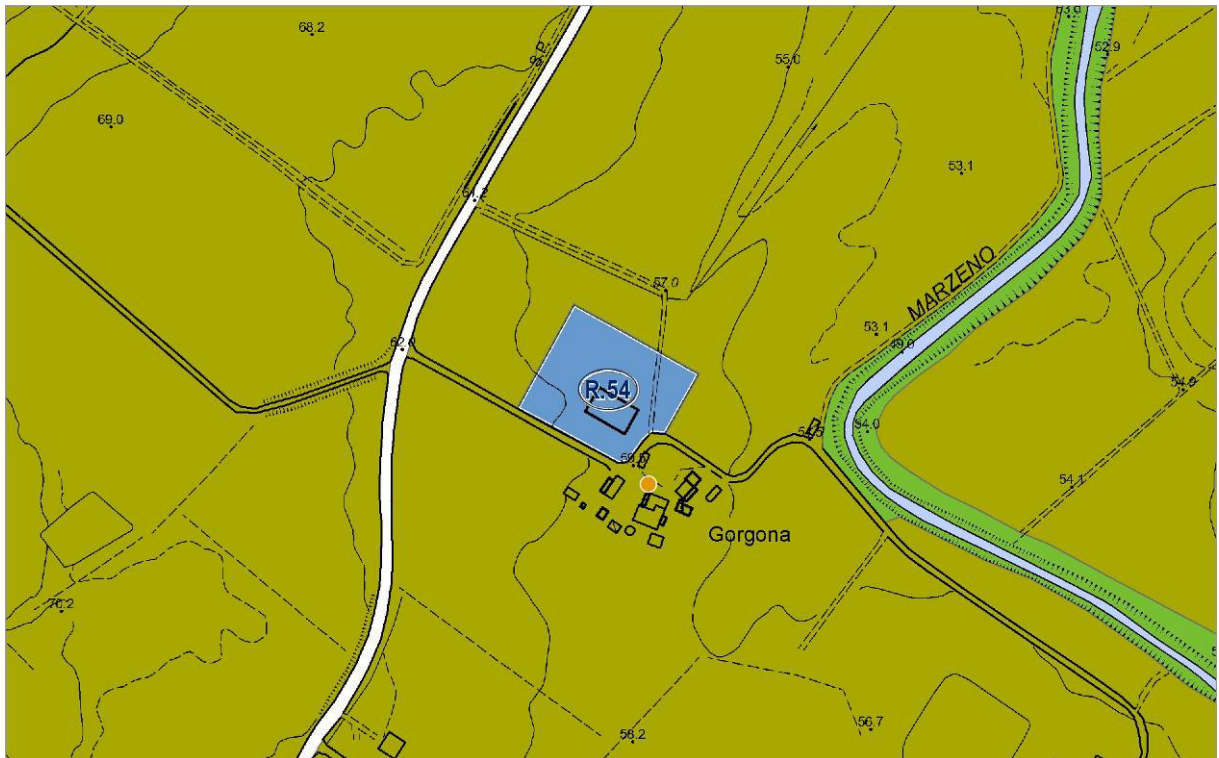
Conseguentemente l'area di concentrazione dell'edificato viene traslata ed estesa verso la via S.P. "Modiglianese" (comunque al di fuori della fascia di rispetto stradale), distanziandola dalle "Aree ad elevata probabilità di esondazione" (Art. 3 del PSAI dei Bacini Regionali Romagnoli).

La nuova sezione "Aspetti puntuali di scheda", prevede che l'attuazione dell'intervento sia 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.

#### **Modifiche agli elaborati di RUE**

- **Tav. P.1 Schede progetto:** Modifiche alla scheda progetto R.54 "Area Gorgona-Marzeno".
- **Tav. P.3 Progetto\_Tavola 20.2:** In corrispondenza dell'area in oggetto, si modifica il perimetro della Scheda progetto R.54 "Area Gorgona-Marzeno".







<b>Scheda progetto R.54 "Area Gorgona - Marzeno"</b>	1/2
--	-----

(\*) 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 <b>7.500</b> mq
<b>Riferimento disciplina NdA</b>	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione]. (*) Costituisce zona omogenea E secondo il DI 1444/68.

MODALITA' ATTUATIVE	
<b>Strumento</b>	(*) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda. (*) Gli interventi della presente scheda sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale.

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.

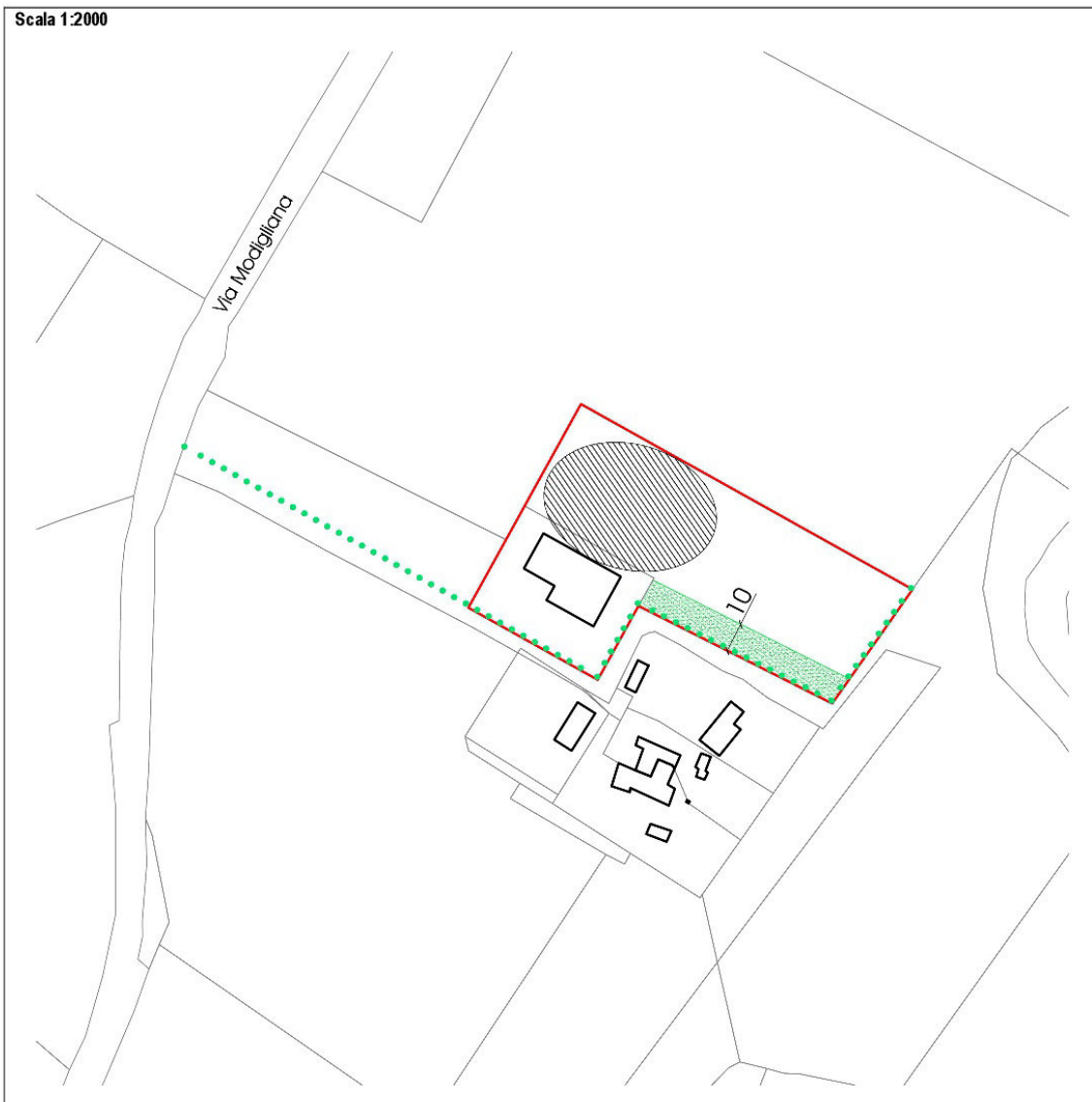
CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) <del>La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione degli indici edificatori relativi ai "Servizi" di cui all'art. 13.2 [Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni], con riferimento alla superficie dei terreni della presente scheda e dei terreni ad essa contigui, verificati con le modalità di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderali], fino ad un massimo di 1.000 mq di Sul; i terreni utilizzati per il calcolo degli indici di edificabilità devono essere subordinati all'asservimento con atto trascritto che ne vincola l'edificabilità.</del> (*) 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	
	(-) <del>Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 20 [Incentivi] e</del> all'art. 30 [Compensazioni].





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

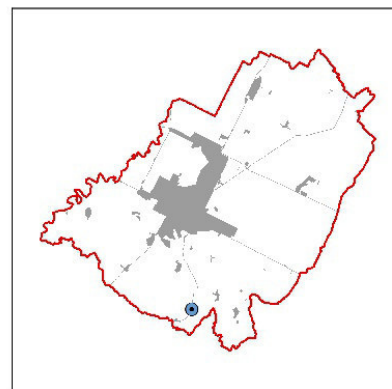
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (*) Non è consentito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

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area indicativa di concentrazione dell'edificato
-  Viale di accesso con 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 1.600 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 3.

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 sostenibile] 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

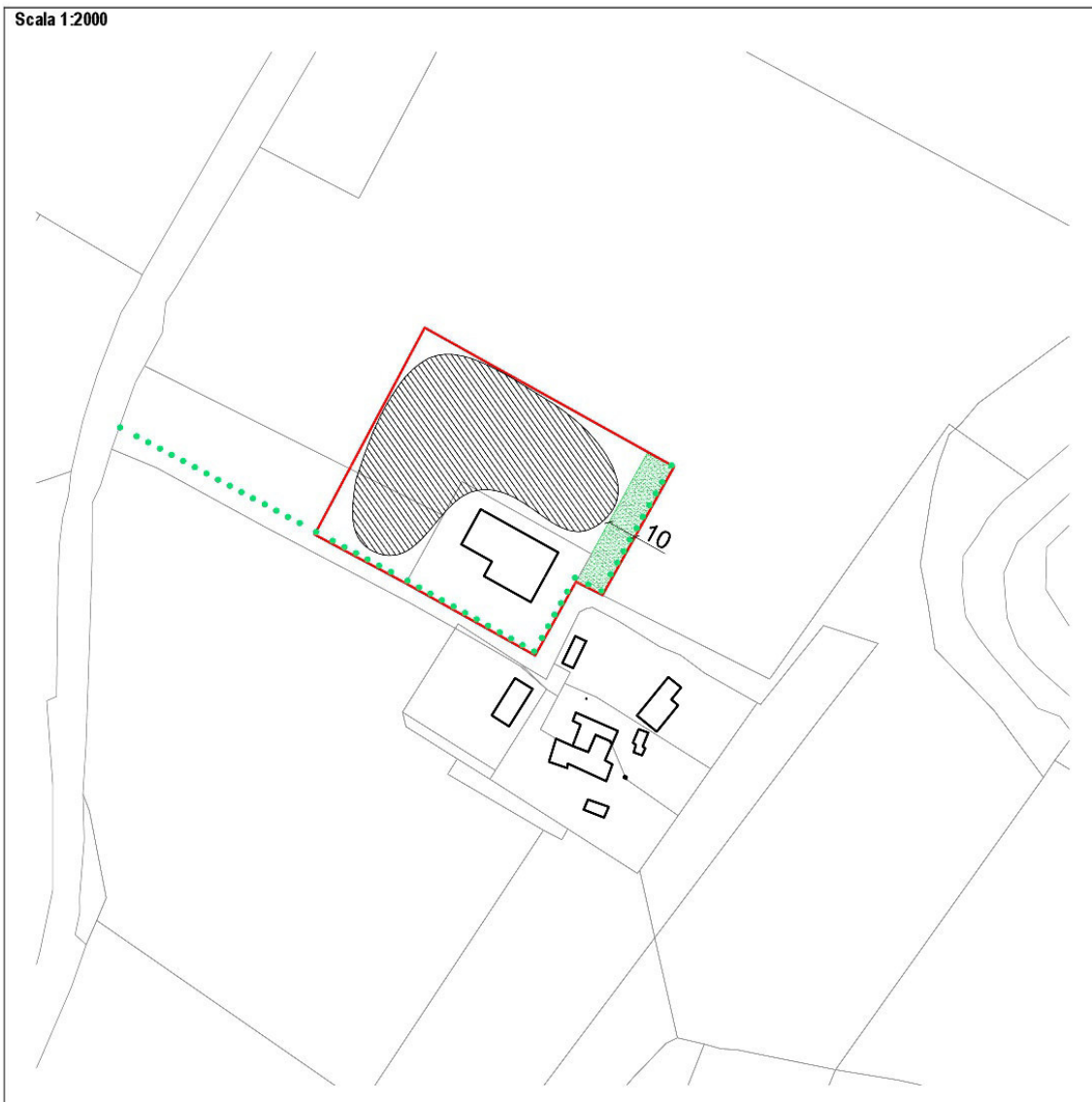
### Verde

(\*) 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

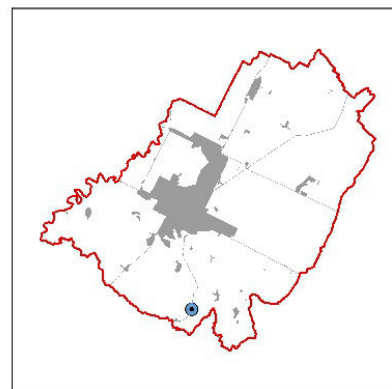
(\*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area indicativa di concentrazione dell'edificato
-  Filare alberato
-  Fascia da attrezzare a verde alberato







#### 4.A.6 Tav. P.3 "Progetto" \_Tav. 7.4

##### **Inquadramento dell'area**

L'area, compresi i fabbricati ivi presenti, insiste su un lotto di proprietà privata ubicato in via Ravegnana angolo via Giovanni Paolo II, catastalmente individuato al Fg n. 102, mapp.li 120, 136, 169, e 463 e si estende su una superficie complessiva di circa 5.850 mq. Attualmente l'area ospita fabbricati ad uso residenziale, fabbricati ad uso artigianale e depositi di diverse epoche e tipologie costruttive.

Il vigente RUE individua i fondi in questione entro l'"Ambito consolidato misto residenziale"; sul margine prospiciente la via Giovanni Paolo II (mapp.li 136 e 463) lo strumento localizza una fascia lineare di larghezza variabile da attrezzare a dotazione ecologica e ambientale per il miglioramento della qualità ambientale urbana, tenendo conto della visibilità dell'insediamento dalla via Ravegnana.



##### **Obiettivi**

Il proprietario dell'area ha fatto richiesta di rivedere la previsione del RUE relativa alla "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" individuata dallo strumento sui terreni di proprietà chiedendone l'eliminazione sul fronte prospiciente la via Giovanni Paolo II o, in subordine, la sua rettifica fino a 5 metri dal confine stradale al fine di poter realizzare sul mapp.le 136 un edificio destinato ad abitazione familiare.

E' intenzione dell'Amministrazione accogliere la richiesta del privato proprietario (Prot. n. 73.794 del 11.12.2017) per quanto richiesto in subordine, ritenendo una fascia lineare lungo la via Giovanni Paolo II di larghezza pari a 5 metri da attrezzare a "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" ai sensi dell'art. 20.2 sufficiente per attuire l'influenza visiva dell'insediamento dalla principale infrastruttura stradale di accesso e di collegamento alla città di Ravenna ed al fine di mitigare gli impatti derivanti dalla suddetta infrastruttura.

##### **Progetto**

Richiamato quanto sopra riportato, si apportano le variazioni che interessano esclusivamente la tavola di progetto Tavola (P.3)\_Tavola 7.4 nei termini sopradescritti.

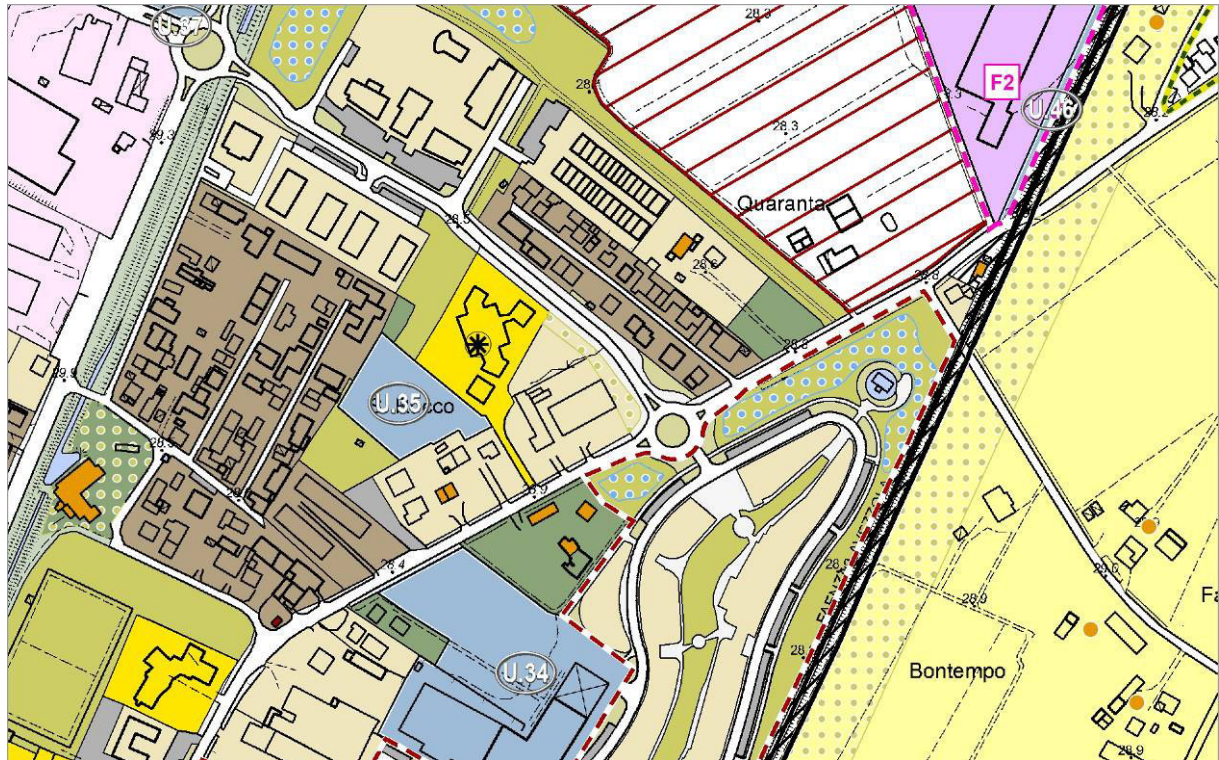


### Modifiche agli elaborati di RUE

- **Tav. (P.3)\_Tavola 7.4 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si rettifica il retino relativo alle "Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale" di cui art. 20.2 individuando una fascia continua lungo la via Giovanni Paolo II di larghezza pari a 5 metri dal confine stradale.

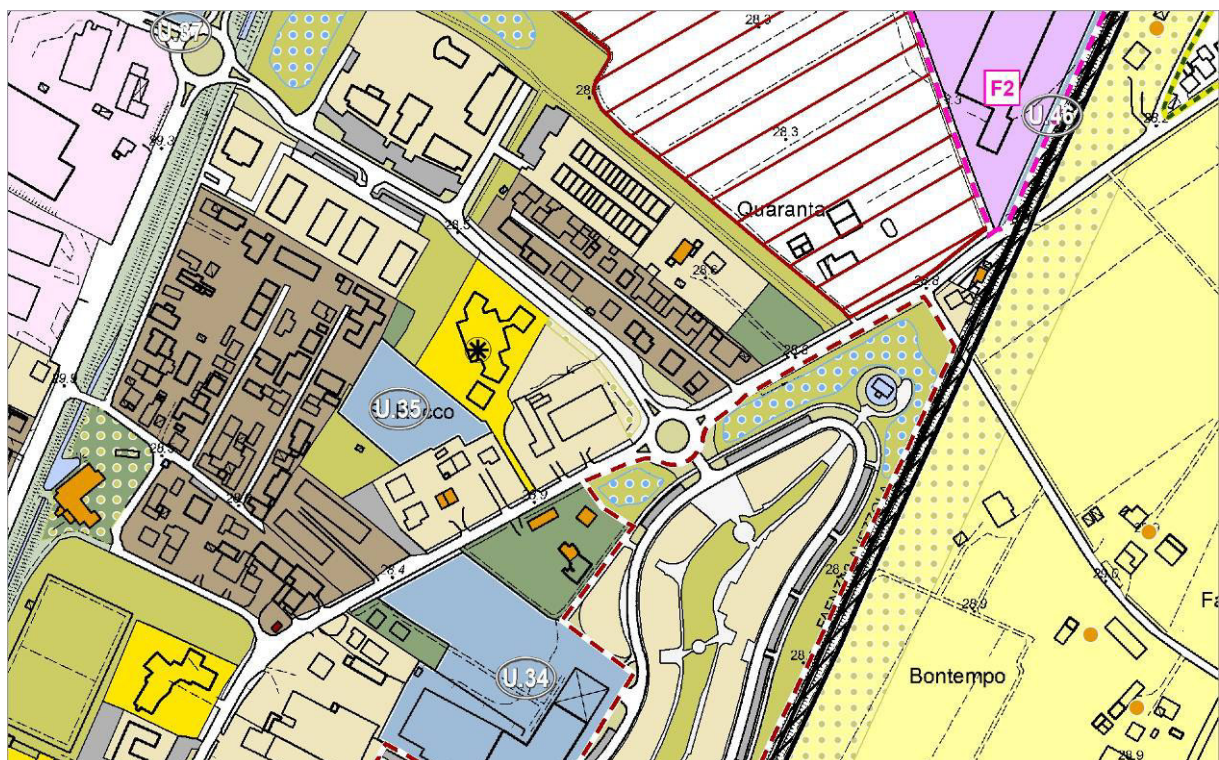
STATO VIGENTE

Tavola 7.4



STATO VARIATO

Tavola 7.4



#### **4.B Modifiche cartografiche di nuova previsione**

Nella presente sezione sono illustrate le modifiche cartografiche di nuova previsione oggetto di proposta di Variante. Tali variazioni puntuali sono prevalentemente situate nel territorio extraurbano del Comune di Faenza e riguardano:

- 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 (**Cap. 4.B.1**);
- l'elaborazione di una nuova scheda progetto per favorire l'insediamento in territorio rurale di un'attività agrituristica in azienda agricola esistente di floricoltura (**Cap. 4.B.2**);
- 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 pocilaie) da un'area a potenziale allagamento verso il centro aziendale (**Cap. 4.B.3**);
- l'elaborazione di due nuove schede progetto per favorire il potenziamento in territorio rurale di centri aziendali agricoli esistente (**Cap. 4.B. 4-5**);
- l'elaborazione di una nuova scheda progetto per favorire l'uso di edifici esistenti in centro urbano (**Cap. 4.B.6**).





#### 4.B.1 Nuova Scheda progetto R.57 "Area di via del Lupo"

##### Inquadramento dell'area

L'area, compresi i fabbricati ivi presenti, insiste su un lotto di proprietà privata ubicato in via del Lupo n. 1, catastalmente individuato al Fg. 46, mapp.le 51, 121 e 122 e si estende su una superficie complessiva di circa 1.560 mq.

Il vigente RUE ricomprende il fondo in questione entro gli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano", disciplinati dal comma 2 dall'art. 17 [Aree rurali a specifica disciplina] che, ai sensi del medesimo articolo, costituiscono zone omogenee B secondo il DI 1444/1968. Tali agglomerati sono infatti costituiti da gruppi di edifici collocati in territorio rurale, lungo le principali viabilità di accesso al capoluogo, sorti sulla base di pianificazioni del passato o anche spontaneamente in modo aggregato nel corso di decenni, che i vari PRG hanno trattato con specifiche soluzioni normative e che il PSC 2010 ha provveduto a perimetrare.



Nel caso specifico, per la particolare collocazione urbanistica del fondo -posto al margine del "borghetto" residenziale di via del Lupo in adiacenza del Canale Naviglio Zanelli e la via Granarolo- l'area era disciplinata dal PRG '96 entro le "Zone extraurbane di trasformazione e riqualificazione" di cui all'art. 19 e ricompresa entro la Scheda normativa di PRG n. 199 "Area di via del Lupo" a cui era stata riconosciuta una capacità edificatoria finalizzata ad incentivare la trasformazione a fronte dell'esecuzione di interventi di riqualificazione urbanistico/ambientale (es. demolizione di opere incongrue, eliminazione di elementi di degrado, realizzazione di interventi di miglioramento sugli edifici esistenti) e opere di mitigazione.

In riferimento al contesto rurale di appartenenza, l'attuale disciplina dettata dall'art. 17.2 del RUE per gli "Agglomerati residenziale in ambito extraurbano" -nella maggior parte dei casi da ritenersi "saturi"- ha come obiettivo il controllo delle dinamiche insediative e il consolidamento/riqualificazione dei tessuti, consentendo in via generale l'ampliamento degli edifici esistenti e ammettendo la nuova costruzione -per esigenze dei proprietari o loro familiari- esclusivamente con il sistema incentivante di cui all'art. 29 [Incentivi] e 30 [Compensazioni].

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."*

### **Obiettivi**

Il proprietario dell'area ha fatto richiesta di rivedere le previsioni del RUE del Comune di Faenza per l'area in proprietà al fine di *"ripristinare per essa le condizioni di trasformabilità espresse dalla Scheda normativa n. 199 "Area di via del Lupo" del previgente PRG '96.*

E' intenzione dell'Amministrazione, accogliendo la richiesta del privato proprietario (Prot. n. 2172 del 26.01.2016), di recuperare e dare continuità a una previsione urbanistica previgente che non incide in maniera sostanziale sugli equilibri consolidati del contesto ed in coerenza con quanto già avvenuto in alcuni precedenti casi analoghi, ove le previsioni del previgente PRG sono state confermate mediante specifiche Schede progetto aventi profili di interesse pubblico oppure sono state inserite a seguito di espressa osservazione del proprietario ed accolte in fase di controdeduzione. Resta ferma la politica d'ambito e gli obiettivi di riqualificazione urbanistico/ambientale -espressi sin dalla pianificazione previgente- nei confronti dei quali la trasformazione del fondo deve risultare coerente.

### **Considerazioni preliminari**

Trattasi di trasferimento della disciplina previgente che già contemplava quantità edificatorie assimilabili a quelle ammesse dal sopraggiunto RUE tramite incentivi.

La modifica non implica quindi la concessione di ulteriore volumetria, ma piuttosto verte sul ripristino delle precedenti condizioni ed obiettivi per la trasformazione in luogo delle compensazioni introdotte dal RUE, risultando confermato a tutt'oggi l'obiettivo perseguito della complessiva riqualificazione del sito.

La ValSAT non evidenzia particolari criticità né rispetto alla situazione attuale né in rapporto alle nuove previsioni.

### **Progetto**

Richiamato quanto sopra, si individua una nuova Scheda progetto denominata R.57 "Area di via del Lupo" che, ad integrazione della disciplina di zona relativa agli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" di cui all'art. 17.2 delle NdA detti le regole per l'attuazione dell'intervento verso gli obiettivi stabiliti.

La disciplina di riferimento e le funzioni ammesse sono quelle degli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" con la possibilità di edificare -senza la necessità di ricorrere al sistema incentivante del RUE di cui agli artt. 29 [*Incentivi*] e 30 [*Compensazioni*]- una Sul massima pari a 680 mq.

La nuova scheda progetto si completa con alcuni accorgimenti per massimizzare il grado di permeabilità del lotto e alcuni aspetti integrativi al sistema prestazionale riguardanti la necessità di subordinare l'attuazione degli interventi alla realizzazione di un progetto di riqualificazione paesaggistica dell'intera area esterna di pertinenza e alla verifica delle presenze edilizie ed eventuale rimozione degli edifici e/o situazioni di degrado ed incompatibilità con il contesto.

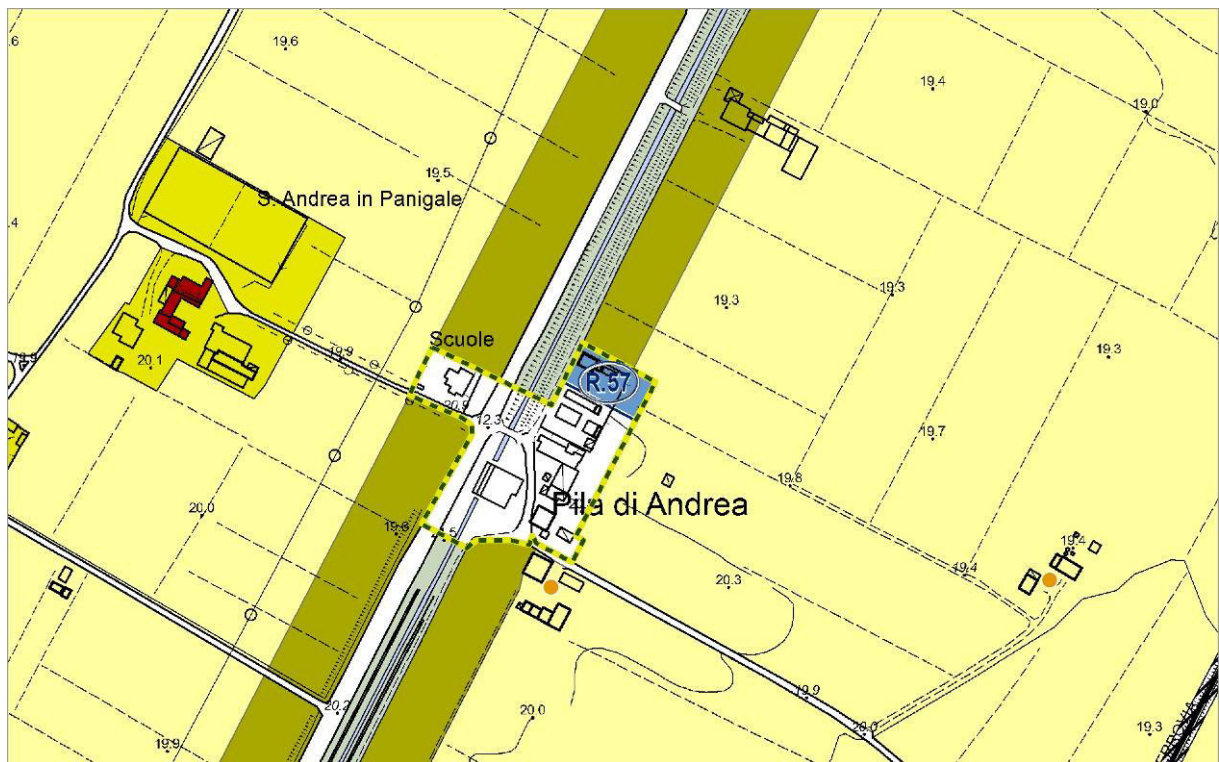
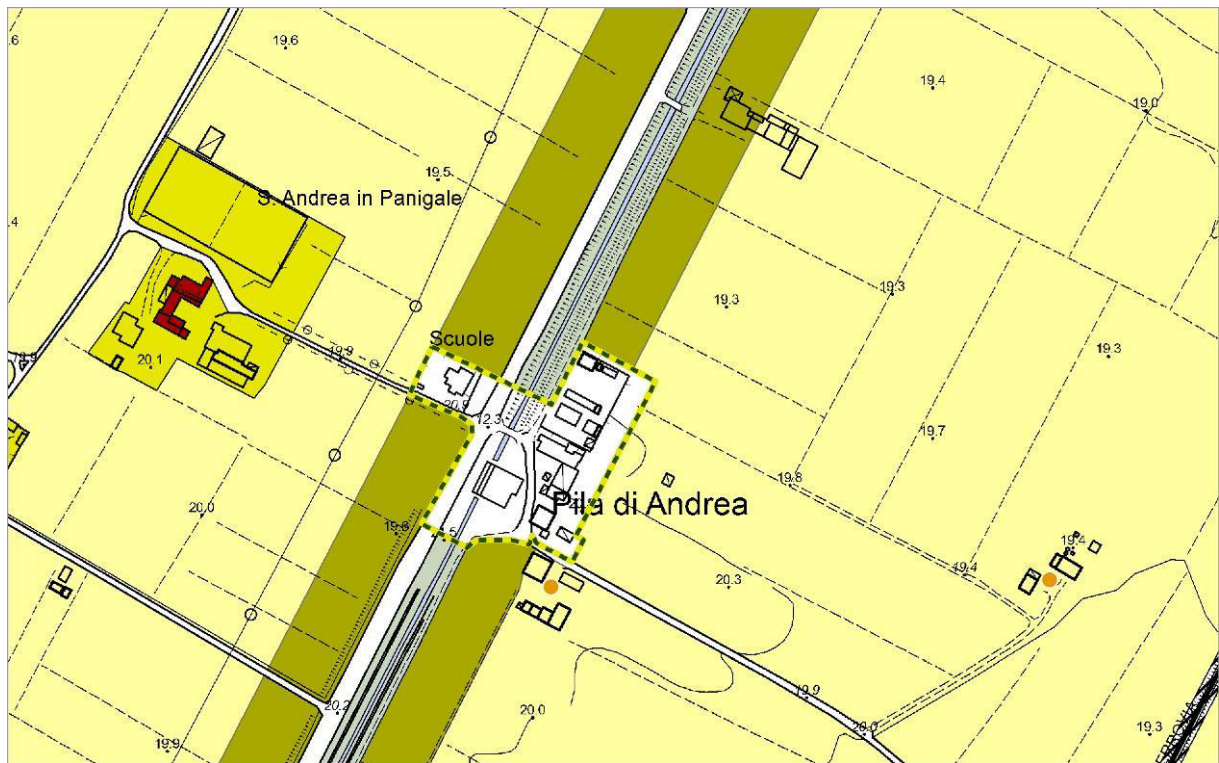
Per coerenza con altre Schede progetto in territorio rurale, che subordinano la realizzazione di nuove costruzioni per funzioni residenziali al rispetto di precise prestazioni di sostenibilità ambientale, viene infine inserito un obiettivo prestazionale di riduzione dei consumi energetici alla scala dell'edificio (classe energetica A) e il rispetto dei criteri della bioedilizia.

### **Modifiche agli elaborati di RUE**

- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Inserimento di nuova Scheda progetto denominata R.57 "Area di via del Lupo".

L'elaborazione della scheda progetto in ambito rurale R.57 "Area di via del Lupo" comporta inoltre l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" vigenti ed aggiornandone di conseguenza l'indice.

- **Tav. (P.3)\_Tavola 8.1 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si inserisce il retino relativo alle "Aree rurali sottoposte a Schede progetto" di cui art. 17.4 delle NdA provvisto di apposita etichetta identificativa della Scheda.



<b>Scheda progetto R.57 "Area di via del Lupo"</b>	1/3
--	-----

(\*) Elementi progettuali invariati

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
<b>Ubicazione</b>	Via del Lupo n. 1 <span style="float: right;">Tavola RUE: (P.3)_Tavola 8.1</span>
<b>Estensione dell'area</b>	circa 1.550 mq
<b>Riferimento disciplina NdA</b>	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 17.2 [Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano]. (*) Costituisce zona omogenea B secondo il DI 1444/68.

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

DESTINAZIONI	
<b>Funzioni ammesse</b>	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" di cui all'art. 17 [Aree rurali a disciplina specifica].

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	(*) La Sul massima ammessa è pari a 680 mq

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

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

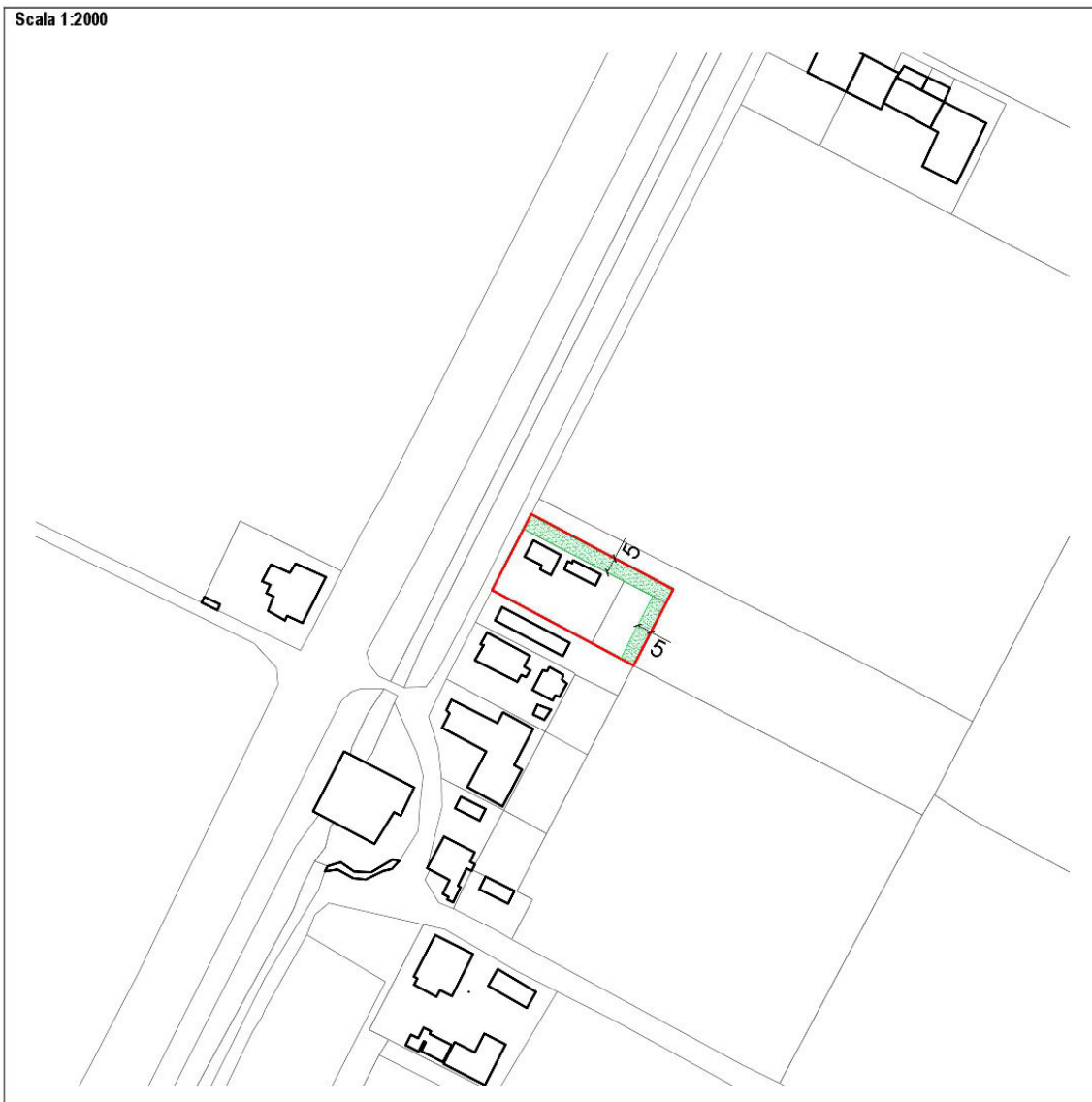
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME DI ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
---	--

<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso all'intero comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via del Lupo.
<b>Prestazione sostenibilità</b>	<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. (-) 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. <b>Riduzione dell'impatto edilizio</b> (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 50% della superficie dell'intera scheda.
<b>Prestazione identità</b>	<b>Edifici</b> (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7,5 m. (*) L'intervento di nuova costruzione 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". (*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica delle presenze edilizie ed eventuale rimozione degli edifici e/o situazioni di degrado ed incompatibilità con il contesto ambientale (es. tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.). (-) In considerazione dell'elevata visibilità del sito, che contribuisce significativamente a determinare l'immagine dell'accesso al capoluogo, il progetto dovrà caratterizzarsi per l'elevata qualità architettonica, evitando la proposizione



	di un edificato continuo e di tipologie insediative tipicamente urbane (es. "villette a schiera").
--	--

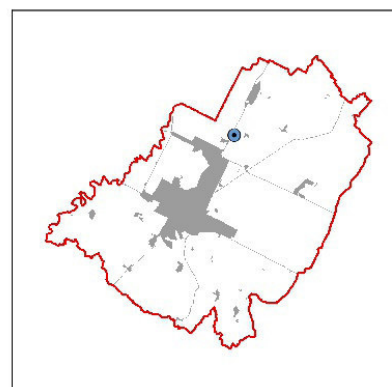


Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Fascia da attrezzare a verde alberato





#### 4.B.2 Nuova Scheda progetto R.58 "Area di via Bracchina"

##### Inquadramento dell'area

L'area, compresi i fabbricati ivi presenti, insiste su un lotto di proprietà privata, catastalmente individuato al Fg. 191, Mapp.li 45-270-271-215 e Fg 206, Mapp.li 43-166, ubicato in via Bracchina n. 7 e 9 in località Borgo Tuliero e ospita un'azienda agricola florovivaistica dotata di serre fisse per la produzione, esposizione e vendita di prodotti aziendali, oggi parzialmente attive.

L'azienda agricola si estende su una superficie di circa 6,5 Ha, di cui 1.00 Ha circa coperti da serre di varie tipologie, 5.3 Ha a campo aperto oltre ad un'abitazione rurale con relativi servizi e ad un fabbricato di servizio all'impianto serricolo e tettoie (600 mq).

In particolare, il Mapp.le 166 ospita serre agricole con struttura metallica e tamponatura in vetro trasparente (6.950 mq) e altre serre fisse con tipologia a "tunnel" di modesta fattura e in avanzato stato di degrado (1.750 mq). Altri impianti a serra coperti (1.200 mq) in stato di abbandono sono presenti sul mapp.le 270.

Il vigente RUE classifica i fondi in questione entro gli "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" di cui art. 15 delle NdA, costituiti dagli ambiti ove *"la pianificazione urbanistica comunale promuove anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi per il tempo libero e l'agriturismo"* (Art. A-18 LR 20/2000 e s.m.i). Parte dei fondi (Fg. 191, Mapp.le 45 e Fg. 206, Mapp.le 43) sono inoltre classificati come "Aree di valore naturale e ambientale" (art. 14 delle NdA) per la presenza di un'area boscata in fregio al Rio Tombarelle.



##### Obiettivi

L'azienda agricola di floricoltura "Gallegati Giovanni & Maria s.s", proprietaria dell'area, con nota Prot. n. 39.097 del 12.06.2018 ha fatto richiesta di rivedere alcuni contenuti del RUE vigente per consentire un intervento di riconversione e riqualificazione dell'intero complesso che ad una produttività agricola vivaistica specializzata associ una valorizzazione turistico-ricreativa dell'area mediante l'inserimento di un'attività agrituristica basata sulla produzione, consumo diretto e vendita di prodotti biologici con annesse attività complementari quali la ristorazione e la ricettività.

L'intervento proposto dalla ditta prevede in sintesi:

- la ri-funzionalizzazione del complesso delle serre in vetro e del relativo fabbricato di servizio ad esse adiacente da destinare in parte a determinate funzioni agrituristiche (spazio per lo svolgimento dell'attività agriturbistica di somministrazione di pasti e bevande, cucina e dispensa, area di pertinenza della zona ristorativa, spazio pluriuso per la realizzazione di attività culturali/ricreative) e in parte a vivaio. A tale scopo si *"chiede di riutilizzare il fabbricato di servizio all'impianto serricolo che verrà ristrutturato e per il quale si richiede un modesto ampliamento per ottimizzare l'uso"*;
- la ristrutturazione edilizia anche con demolizione delle serre fisse con tipologia a "tunnel" esistenti sui mapp.li 166 e 270 per una superficie complessiva di 2.950 mq con il recupero parziale -pari al 25%- della superficie demolita per la costruzione di strutture per l'attività di ricezione ed ospitalità nei limiti ammessi dalle norme di settore;
- la riqualificazione ambientale complessiva degli spazi aperti, con rimozione e bonifica delle strutture a serra, per realizzare una piscina con i relativi servizi;
- la riqualificazione del capannone situato ai margini dell'area boschiva da destinarsi a deposito e ricovero dei mezzi agricoli;
- la realizzazione di un'ampia area di sosta privata sul mapp.le 215 senza modificare le piantumazioni esistenti.

L'azienda proponente si rende inoltre disponibile a recuperare un'area boscata con presenza di piantumazioni di pregio lungo il Rio Tombarelle e a ripristinare il percorso che collegava la frazione di Borgo Tuliero e la via Bracchina per la realizzazione di un percorso naturalistico per pedoni e mountain bike. La richiesta di variante è corredata da un'elaborato grafico esplicativo.

E' intenzione dell'Amministrazione dare risposta positiva all'istanza di variante avanzata dall' Azienda Agricola "Gallegati Giovanni & Maria s.s" per favorire la permanenza e la riconversione di un'attività economica già insediata in territorio rurale mediante l'inserimento di funzioni compatibili ed integrative del reddito agricolo con ricadute di interesse collettivo quali la diversificazione delle attività economiche e la permanenza/qualificazione degli operatori agricoli sul territorio extraurbano.

Le finalità da perseguire, anche in relazione agli indirizzi del PTCP, sono rivolte allo sviluppo di tale multifunzionalità attraverso il riuso del patrimonio esistente, in un quadro di riqualificazione delle matrici naturalistiche.

### **Considerazioni preliminari**

La Ditta proponente è un'azienda agricola già presente sul territorio rurale e la richiesta avanzata tende a riorganizzare e diversificare, anche a fini turistici e ricreativi, l'attività agricola-florovivaistica in essere mediante l'insediamento di funzioni agrituristiche.

Ai sensi della disciplina regionale dell'agriturismo (LR 04/2009, recentemente modificata, e relativa DGR esplicativa n. 987/2011) tutti gli edifici esistenti sul fondo, destinati ad abitazione o strumentali all'attività agricola, possono essere utilizzati a scopo agriturbistico: a tal fine sono ammessi interventi di recupero che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'immobile e con il contesto ambientale.

La medesima LR assegna ai comuni la facoltà di individuare, nei propri strumenti urbanistici comunali, le caratteristiche tipologiche degli immobili presenti sul territorio comunale che risultino compatibili con i diversi usi legati all'attività agriturbistica, nonché le modalità di recupero e riutilizzo a fini agriturbistici dei fabbricati esistenti, finanche all'intervento di demolizione e ricostruzione in area di sedime differente.

Per tale funzione, gli interventi di ampliamento che si configurino come nuova costruzione sono ammessi, per legge, qualora destinati esclusivamente a servizi accessori all'attività agriturbistica (es. servizi igienici, spogliatoi, ripostigli, disimpegni, ecc.), e solo se specificatamente previsto dagli strumenti urbanistici comunali.

Il vigente RUE, dando seguito a quanto previsto dalla norma di settore, ha inteso, in via generale, escludere la possibilità di destinare ad attività di agriturismo i fabbricati che per tipologia e/o dimensione si prestavano originariamente ad una utilizzazione autonoma e specialistica (allevamenti, grandi capannoni, serre ecc.) e conservare le possibilità di ampliamento alle attività agrituristiche esistenti o per le quali non siano subentrate nuove funzioni.



In ragione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche delle serre in vetro e del relativo fabbricato di servizio ad esse adiacente, la modifica proposta è mirata ad ammettere la possibilità di insediare funzioni complementari all'attività agrituristica di ospitalità mediante il recupero funzionale di parte dei fabbricati specialistici esistenti.

Per quanto attiene all'insediamento dell'attività agrituristica di ricezione ed ospitalità -nei limiti e con i requisiti di cui alla LR 04/2009 e s.m.i e relativa DGR esplicativa-, considerando il contesto e gli attuali caratteri specifici del sito si ritiene adeguato, analogamente a quanto già operato dal vigente RUE per alcune "Aree rurali sottoposte a disciplina specifica", individuare una soluzione che consenta il riordino complessivo delle serre fisse con tipologia a "tunnel" esistenti sui mapp.li 166 e 270, caratterizzati da degrado ed incompatibilità ambientale, consentendo un intervento di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e recupero parziale della volumetria demolita per la costruzione di strutture destinate al soggiorno degli ospiti, esterne all'abitazione dell'imprenditore, prevedendo contestualmente opportune mitigazioni.

Per ciò che riguarda l'eventualità di dover disporre di più estesi spazi a parcheggio in occasione di episodici eventi che comportino un afflusso straordinario di auto, si ritiene ammissibile a tal fine un allestimento degli spazi inediti più prossimi all'insediamento di Via Brachina (Fg. 191, mapp.li 270-271), in base a soluzioni rispettose del contesto e degli elementi vegetazionali presenti e che non comportino impermeabilizzazione dei suoli.

La ValSAT non evidenzia particolari criticità né rispetto alla situazione attuale né in rapporto alle nuove previsioni.

## **Progetto**

Richiamato quanto sopra, si individua una nuova Scheda progetto denominata 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 detti 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 -appositamente individuati-, ad eccezione dell'attività di ricezione ed ospitalità;
- è ammesso l'intervento di ristrutturazione anche con demolizione e recupero parziale ai fini agrituristici 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 appositamente individuata- 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" presenti sul mapp.li 166 e 270 e alla rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati demoliti; a tal fine dovrà essere realizzato un progetto di riqualificazione/valorizzazione ambientale e paesaggistica degli spazi aperti della corte agricola che, a titolo esemplificativo preveda, la rimozione di eventuali strutture incongrue, la rimozione di materiali incompatibili con il territorio rurale, la valorizzazione e il ridisegno del verde esistente, l'inserimento di eventuali nuovi servizi accessori all'attività agrituristica. La demolizione integrale delle serre fisse e la desigillazione dei relativi terreni di sedime sono condizioni prescrittive per la fine lavori relativa alle costruzioni e per la conseguente segnalazione di conformità edilizia e agibilità.
- l'ampliamento per servizi accessori all'attività agrituristica sarà compreso nel computo delle superfici massime recuperabili.

La nuova scheda progetto si completa con alcuni accorgimenti per massimizzare il grado di permeabilità degli spazi aperti, l'uso della vegetazione per la mitigazione acustica e visiva dell'attività e alcuni aspetti integrativi al sistema prestazionale riguardanti la necessità di subordinare l'attuazione degli interventi alla verifica degli assetti viari di accesso all'area esistenti (via Brachina) ed il loro eventuale adeguamento in relazione alla tipicità ed entità dell'intervento.

In considerazione della contiguità insediava con il centro frazionale di Borgo Tuliero e vista la vicinanza con un percorso escursionistico appartenente alla rete escursionistica regionale, si prescrive infine il recupero e la manutenzione del

percorso a fondo naturale di collegamento tra l'area di intervento e la via Ca' Bruciata con caratteristiche di sicurezza tali da consentire una fruizione non motorizzata dell'area.

#### **Modifiche agli elaborati di RUE**

- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Inserimento di nuova Scheda progetto denominata R.58 "Area di via Bracchina".  
L'elaborazione della scheda progetto in ambito rurale R.58 "Area di via Bracchina" comporta inoltre l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" vigenti ed aggiornandone di conseguenza l'indice.
- **Tav. (P.3)\_Tavola 13.3 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si inserisce il retino relativo alle "Aree rurali sottoposte a Schede progetto" di cui art. 17.4 delle NdA provvisto di apposita etichetta identificativa della Scheda.





Scheda progetto R.58 "Area via Bracchina"		Faenza 1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Bracchina n. 7 -9	Tavola RUE: (P.3)_Tavola 13.3
Estensione dell'area	circa 32.765 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. (*) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera f). Nel fabbricato specialistico (serra) e nel relativo fabbricato di servizio individuati rispettivamente con lettera "A" e "B" nella parte grafica della scheda è ammesso l'insediamento di funzioni agrituristiche, ad eccezione dell'attività di ospitalità.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) Nell'ottica di un recupero funzionale e paesaggistico dell'area, è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e recupero parziale ai fini agrituristiche della Superficie utile lorda (Sul) delle serre fisse presenti sui mapp.li 166 e 270, nel rispetto dei seguenti limiti e/o condizioni: - La Sul massima recuperabile è pari al 25% di quella esistente; - La suddetta superficie dovrà essere recuperata per la costruzione di strutture per l'attività di ricezione ed ospitalità e dovrà essere localizzata entro l'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda. - l'intervento è subordinato alla demolizione integrale delle serre fisse con tipologia a "tunnel" presenti sul mapp.li 166 e 270 e alla rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati demoliti; a tal fine dovrà essere realizzato un progetto di riqualificazione/valorizzazione ambientale e paesaggistica degli spazi aperti della corte agricola che, a titolo esemplificativo preveda, la rimozione di eventuali strutture incongrue, la rimozione di materiali incompatibili con il territorio rurale, la valorizzazione e il ridisegno del verde esistente, l'inserimento di eventuali nuovi servizi accessori all'attività agrituristica. (*) Nuove superfici per servizi accessori all'attività agrituristica saranno comprese nel computo della Sul massima recuperabile.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata al recupero dell'area boscata di proprietà e al ripristino e manutenzione del percorso naturalistico di collegamento con il centro frazionale di Borgo Tuliero individuato nella parte grafica della presente scheda.	
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. C.2 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'intervento è subordinato 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. (*) 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 stabilizzanti ad inerte chiaro, materiali naturali montati a secco e simili; andranno evitate, superfici asfaltate, cementi, bitume, ecc. (-) L'area a parcheggio privato potrà essere localizzata anche esternamente al perimetro della presente scheda, in terreni di proprietà limitrofi all'area di intervento (Fig. 191, mapp.li 270 e 271), da valutarsi in sede di progetto e dovrà avere le caratteristiche di parcheggio alberato.	

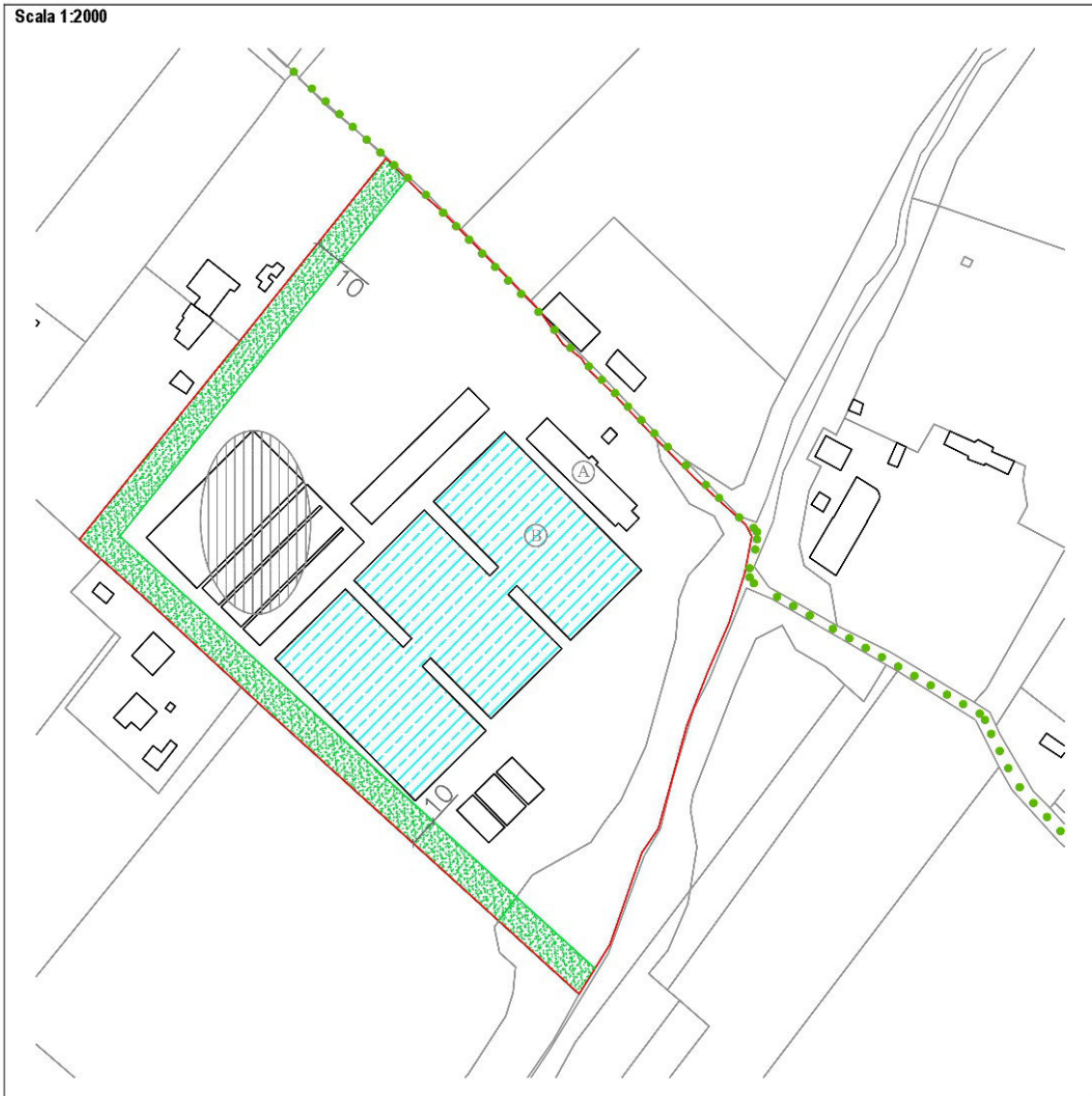


<p><b>Prestazione sostenibilità</b></p>	<p><b>Riduzione dell'impatto edilizio.</b>                  (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [<i>Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità</i>] lettera a. il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno 50% della superficie dell'intera scheda.</p> <p><b>Verde</b>                  (-) 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'intervento è subordinati alla realizzazione/mantenimento di una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. Entro tale fascia non è consentito localizzare parcheggi, depositi e materiali di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità.</p>
<p><b>Prestazione identità</b></p>	<p><b>Edifici</b>                  (*) La distanza minima della nuova edificazione dai confini di scheda è di 10 m.                  (*) Le costruzioni destinate all'ospitalità dovranno essere di un solo piano, con altezza massima ammessa pari a 3,5 m, ed essere caratterizzate da una elevata reversibilità e flessibilità costruttiva.                  (*) L'intervento di nuova edificazione dovrà porsi in coerenza con il contesto ambientale ed i caratteri paesaggistici dell'area.</p>






**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

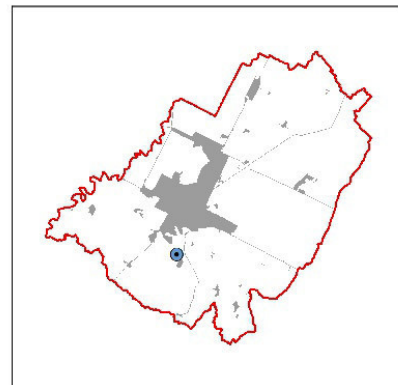
--	--

Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area indicativa di concentrazione dell'edificato
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Percorso in ambito naturalistico
-  Serre da conservare



#### 4.B.3 Nuova Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina"

##### Inquadramento dell'area

L'area oggetto di proposta di variante, catastalmente individuata al Fg. n. 69, Mapp.li 38-103-104, insiste su terreni siti via Castellina, in località Pieve Cesato appartenenti al signor Antonio Melandri, imprenditore agricolo a titolo professionale e ospita un servizio agricolo adibito a ricovero attrezzi al servizio dell'azienda agricola di proprietà.

Allo stato attuale l'azienda agricola del signor Melandri è composta da tre unità poderali, aventi una superficie totale pari a ha 19.89, che risultano essere così articolati:

- fondo n. 1 - via Castellina: terreni catastalmente individuati al Fg. 69 Mapp.li 103-38-40-42-43-44-88-104-22-37-86, pari a 10,0997 ha, gravati da patto di riservato dominio a favore di ISMEA. Nell'appezzamento insiste un fabbricato adibito a ricovero attrezzi agricoli, facente funzione di centro aziendale al servizio di tutti i fondi di proprietà;
- fondo n. 2 - via Accarisi n. 12: terreni catastalmente individuati al Fg. 69 Mapp.li 100-101-102, pari a 2,8209 ha. Sul fondo è presente un'abitazione rurale utilizzata dal proprietario e famiglia, oltre ad un servizio agricolo di ridotte dimensioni;
- fondo n. 3 - via Fossolo n. 1: terreni catastalmente individuati al Fg. 70 Mapp.li 170-171-169-167-165-163 della superficie di 6,9694 ha. Sui terreni insistono, oltre ad un'abitazione rurale utilizzata da famigliari del Sig. Melandri, dei servizi agricoli compresa una porcilaia dismessa avente superficie utile lorda complessiva pari a 680 mq circa;

I suddetti terreni sono ricompresi entro 5 Km dal centro aziendale di via Castellina e risultano disciplinati dal vigente RUE all'interno dei seguenti ambiti:

- fondo n. 1: ricade in un ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura e, per una parte minoritaria, all'interno di un ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico;
- fondo n. 2: ricade totalmente all'interno di un ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura;
- fondo n. 3: ricade per la quasi totalità all'interno di un ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico.

Per la sua stretta vicinanza al fiume Lamone, tale fondo è soggetto a vincolo paesaggistico e rientra in una "Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale" (art. 3.19 del PTCP). L'area è inoltre ricompresa entro un'"Area di potenziale allagamento" ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PSAI dell'Autorità dei Bacini Romagnoli potenzialmente interessata dal rischio dinamico connesso al collasso di arginature di cui all'art. 10 "Distanze di rispetto dai corpi arginali".

##### Obiettivi

Il sig. Antonio Melandri, proprietario dell'azienda agricola sopra citata, con nota Prot. n. 37.850 del 07.06.2018, ha fatto richiesta rivedere alcuni contenuti del vigente RUE per consentire, a fronte della demolizione dei fabbricati insistenti su fondo di via Fossolo n. 1 (fondo n. 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 (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.

L'azione proposta è comprensiva della riqualificazione dell'area cortiliva e di ripristino delle condizioni di permeabilità delle superfici ora edificate presso il fondo n. 3.

Inoltre, in base a quanto evidenziato dall'osservante, accorpando i fabbricati in un unico nucleo consolidato già esistente, con funzione di centro aziendale, viene favorita anche la gestione e la conduzione dell'azienda.

E' intenzione dell'Amministrazione accogliere l'istanza, perseguendo il miglioramento paesaggistico-ambientale del contesto rurale in prossimità delle sponde del Fiume Lamone -di particolare interesse paesaggistico- ed elevando il grado di sicurezza idraulica delle costruzioni, riducendone l'esposizione al rischio di esondazione del corso d'acqua.



### Considerazioni preliminari

Come detto, il fondo n. 3, oltre a ricadere in "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" (Art. 3.19 del PTCP), rientra anche in "Aree di potenziale allagamento" interessate dalle "Distanze di rispetto dai corpi arginali" (Art. 6 e 10 del PSAI dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli) così come definite dall'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po: nell'ottica di una riqualificazione paesaggistica e di un miglioramento della sicurezza idraulica, si intende favorire il trasferimento di parte della volumetria degli ex servizi agricoli adibiti a porcilaie verso un ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura e in una zona definita a basso rischio di allagamento (fondo 1), in accorpamento al nucleo consolidato di via Castellina, in coerenza con gli obiettivi generali del RUE.

Il riconoscimento di nuove superfici abitative, prettamente per agricoltori e famigliari, come stabilito nelle norme generali del RUE, viene articolato in un plafond base corrispondente all'estensione di una unità abitativa standard, incrementabile a fronte di azioni di interesse pubblico fino alla quota massima richiesta dall'istanza.

### Progetto

Richiamato quanto sopra, si individua una nuova Scheda progetto denominata R.59 "Area di via Castellina".

Le "Modalità attuative" della Scheda prevedono che gli interventi descritti siano consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale, attuabili attraverso intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.

Per quanto concerne il "Carico urbanistico ammesso", nell'ottica di una riqualificazione paesaggistica e del miglioramento della sicurezza idraulica nell'appezzamento denominato fondo 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 una quota pari a 150 mq di Sul, al fine di realizzare un fabbricato abitativo unifamiliare spazialmente accorpato al fabbricato per servizi agricoli nell'appezzamento denominato fondo n. 1 di via Castellina.

E' inoltre possibile aggiungere ulteriori 100 mq di Sul a tale abitazione a condizione che i mq aggiuntivi di Sul siano reperiti con le modalità di cui all'art. 30 [Compensazioni].



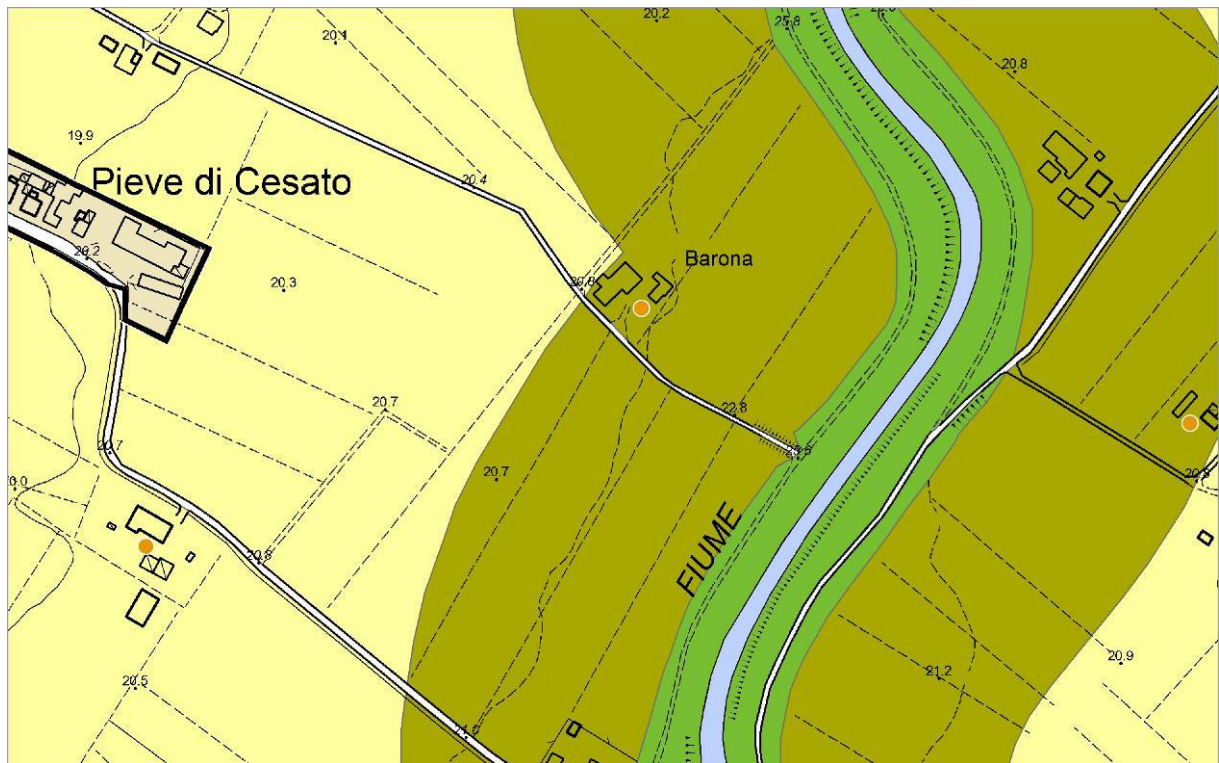
I terreni con patto di riservato dominio in favore di ISMEA allo scadere del patto stesso saranno privi di indice edificatorio.

La "Prestazione identità" prescrivono che l'intervento sia subordinato alla rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati demoliti sul fondo 3 di via Fossolo senza la 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".

La demolizione integrale sul fondo 3 dei fabbricati ex porcilaia e la desigillazione dei relativi terreni di sedime sono condizioni prescrittive per la fine lavori relativa alle costruzioni sul fondo 1 e per la conseguente segnalazione di conformità edilizia e agibilità.

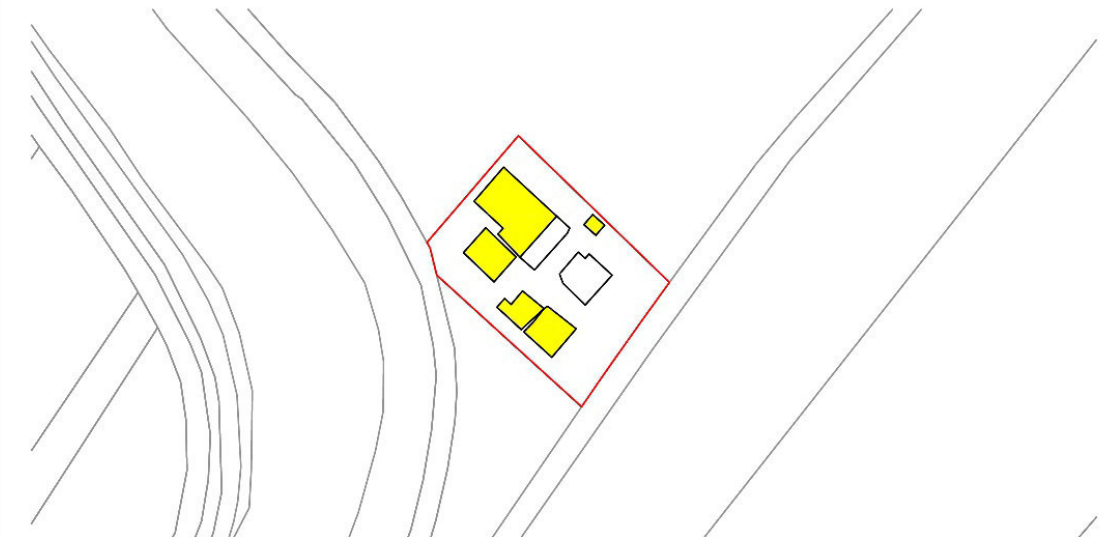
### **Modifiche agli elaborati di RUE**

- **Tav. P.1 Schede progetto:** Inserimento di una nuova Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina".  
L'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.59 "Area di via Castellina" comporta inoltre l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" vigenti ed aggiornandone di conseguenza l'indice.
- **Tav. (P.3)\_Tavola 8.2 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si inserisce il retino relativo alle "Aree rurali sottoposte a Schede progetto" di cui art. 17.4 delle NdA provvisto di apposita etichetta identificativa della Scheda.

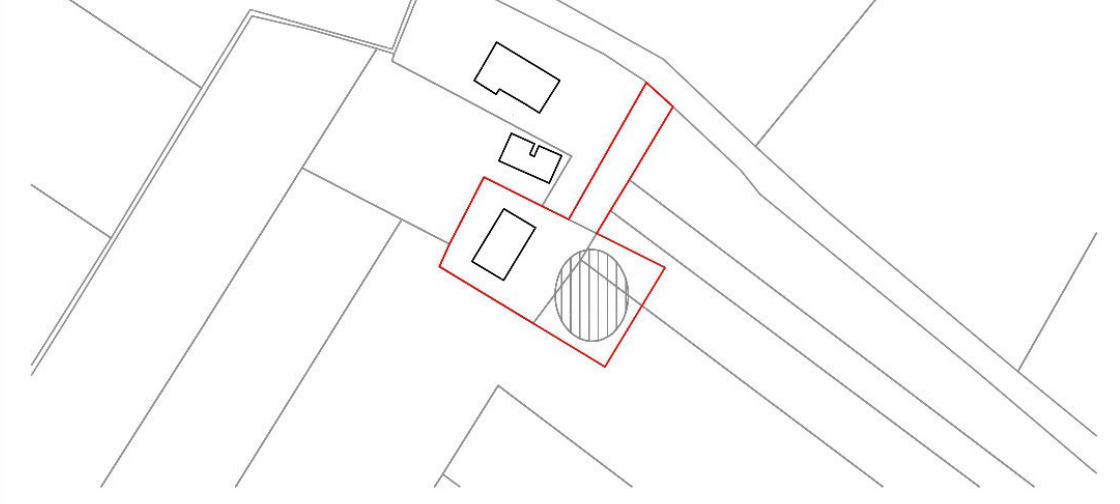


Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina"		1/2
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Castellina	Tavola RUE: (P.3)_Tavola 8.2
Estensione dell'area	circa 2.825 mq	
Riferimento disciplina 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 porcaiaia- 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. 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>		
	(*) 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

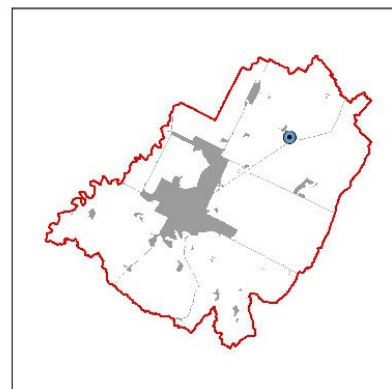


Fondo 1 - Scala 1:2000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area indicativa di concentrazione dell'edificato
-  Demolizione dei fabbricati insistenti su fondo 3 (680 mq c.a.)





#### 4.B.4 Nuova Scheda progetto R.60 "Area di via Vicchio"

##### Inquadramento dell'area

L'area, compresi i fabbricati ivi presenti, insiste su un fondo di proprietà privata ubicato in via Vicchio n. 4 in località Marzeno, catastalmente individuato al Fg n. 252, mapp.li, 312, 317 e 313 parte, ospitante un fabbricato ad uso servizio agricolo della superficie utile lorda di circa 810 mq, realizzato con PdC n. 109/2013 e successivamente ampliato con PdC n. 91/2015.

Le Aziende Agricole "Colombara Società Agricola di Ugolini s.s" e "I Tigli Società Agricola s.s", utilizzano entrambe il sopradetto centro aziendale e lavorano in conduzione diretta una superficie complessiva di circa 110 Ha di terreno agricolo così ripartita:

- c.a 45,00 Ha in proprietà ubicati in territorio del Comune di Faenza;
- c.a 21,00 Ha in proprietà ubicati in territorio del Comune di Brisighella;
- c.a 44,00 Ha in affitto.

In particolare i terreni di proprietà ubicati in Comune di Faenza sono distinti in quattro appezzamenti, così articolati:

- fondo 1 via Vicchio: Nell'appezzamento insiste il suddetto fabbricato adibito a ricovero attrezzi agricoli, facente funzione di centro aziendale al servizio di tutti i fondi di proprietà. Potenzialità residua per servizi e abitazioni connesse con l'attività agricola esaurita;
- fondo 2 e 3: Potenzialità edificatoria residua non "esprimibile" in quanto appezzamenti privi di fabbricati abitativi esistenti.

Il vigente RUE individua infatti tali fondi 1, 2 e 3 entro gli "Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico" (art. 15), interessati da "Tutela paesaggistica collinare" (art. 22.2) e costituiti dagli *"ambiti del territorio in cui le pianificazioni comunali del passato hanno tutelato la morfologia del paesaggio nelle sue componenti vedutistiche e scenografiche"*. In tali ambiti gli interventi ammessi sono infatti soggetti a particolari accorgimenti e limitazioni in considerazione dell'obiettivo di conservazione del paesaggio collinare di pregio.

Si precisa che al momento della costruzione del centro aziendale sul fondo 1 di via Vicchio l'area era classificata dal PRG '96 in "Zona agricola normale" e successivamente inserita dal RUE entro l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico soggetto a tutela paesaggistica collinare.

- fondo 4: parte dei terreni, risultano gravati da patto di riservato dominio a favore di ISMEA, con conseguente indisponibilità della potenzialità edificatoria e divieto di trasferimento indici in altra unità podereale da parte di ISMEA.

##### Obiettivi

I richiedenti Ugolini Tarcisio, Gherardelli Leontina, Ugolini Nico e Ugolini Sauro, in qualità di imprenditori agricoli a titolo professionale, soci, ognuno per i propri diritti, delle precitate Aziende Agricole "Colombara Società Agricola di Ugolini s.s" e "I Tigli Società Agricola s.s", segnalano che i propri terreni, in base al vigente RUE, non presentano potenzialità residua e chiedono *"di predisporre una modifica agli strumenti urbanistici vigenti"* per consentire:

- la realizzazione di un servizio agricolo di 1.600 mq di Sul in ampliamento al fabbricato già esistente in via Vicchio n. 4, da asservire alle fasi di lavorazione, selezione, stoccaggio e confezionamento dei prodotti agricoli e per la realizzazione di un vano adibito a ricovero di mezzi agricoli;
- la realizzazione di un'abitazione rurale di 100 mq da asservire ad alloggio dell'operatore agricolo del centro aziendale presso il fabbricato esistente.

Tale richiesta ha origine dalla necessità di entrambe le aziende agricole di potenziare il centro aziendale, per elevare la quantità di prodotto direttamente lavorato e commercializzato, nonché dalle esigenze di mercato che spingono a ricercare una maggiore qualità di tutto il processo produttivo. I richiedenti stimano in tre anni il tempo entro cui raggiungere tali obiettivi.

E' intenzione dell'Amministrazione comunale dare riscontro positivo all'istanza, per favorire la permanenza, il consolidamento ed incrementare la competitività dell'attività agricola insediata, mediante soluzioni che risultino in linea con gli obiettivi generali della pianificazione nel territorio rurale, i quali *"si caratterizzano per la necessità di integrare e*

rendere coerenti politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole" e che, agendo nell'alveo del sistema incentivi-compensazioni delineato dal RUE vigente, supportino il riconoscimento di nuova edificazione con l'attivazione di azioni di interesse pubblico. Quanto sopra, sul presupposto che il sito specifico viene valutato idoneo sia per ciò che attiene all'accessibilità che alle possibili interazioni paesaggistiche.



### Considerazioni preliminari

Posto che i terreni in oggetto esprimono, in termini di indici edificatori, delle limitazioni in ragione della loro classificazione urbanistica volta a tutelare in primis l'eccessiva frammentazione e dispersione delle nuove costruzioni, si rileva come l'istanza miri a realizzare una concentrazione dei nuovi volumi in modo coerente con il criterio "dell'accorpamento" assunto dal RUE alla base della disciplina del territorio rurale: si intende infatti sviluppare in modo unitario la sede operativa di entrambe le società agricole.

Si richiama il fatto che fra i contenuti della presente variante figura anche la modifica normativa all'art. 12 comma 3 "Unità poderale" -(Cod. M<sub>6</sub>) della sezione 5.A.2 della presente Relazione-, volta a maggiorare la distanza (da 5 a 7 km) tra l'insieme "degli appezzamenti in proprietà non contigui ma che nel complesso raggiungono le dimensioni minime di 5 o 7 ha", intendendo così ampliare le opportunità edificatorie dell'imprenditore agricolo: di ciò si potrà tenere conto nel ricomputare eventuali potenzialità residue dei terreni in questione.

Considerato che il sito presenta adeguata accessibilità, risultando servito direttamente dalla Strada Provinciale n. 16 "Modiglianese" e valutata inoltre la specifica collocazione anche rispetto alle compatibilità paesaggistica degli interventi prefigurati, si ritiene appropriato riconoscere la Sul richiesta, discostandosi puntualmente dai parametri definiti dalle norme generali, collegando la nuova edificabilità incrementale al sistema incentivi-compensazioni del RUE, che viene ricalibrato per questa casistica per tener conto dell'appartenza al contesto agricolo degli immobili interessati.

La Valsat non rileva criticità in ordine alle nuove previsioni.

## **Progetto**

Richiamato quanto sopra, si individua una nuova Scheda progetto denominata R.60 "Area di via Vicchio" che 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.

I terreni con patto di riservato dominio in favore di ISMEA allo scadere del patto stesso saranno privi di indice edificatorio.

L'intervento dovrà proporre un ampliamento in accorpamento dei due fabbricati già esistenti sul lotto (capannone per attività di prima lavorazione e cella frigorifera), limitando al massimo l'occupazione di ulteriore terreno agricolo per la realizzazione dei nuovi fabbricati e l'interferenza con le visuali libere sullo spazio agricolo. L'alloggio dell'operatore agricolo deve risultare incorporato nella struttura del capannone agricolo.

La nuova scheda progetto si completa con alcuni accorgimenti riguardanti la necessità di subordinare l'attuazione degli interventi alla verifica dell'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.

A tal fine gli edifici dovranno essere caratterizzati da semplicità visiva escludendo soluzioni disarticolate e di altezza pari quella degli edifici esistenti.

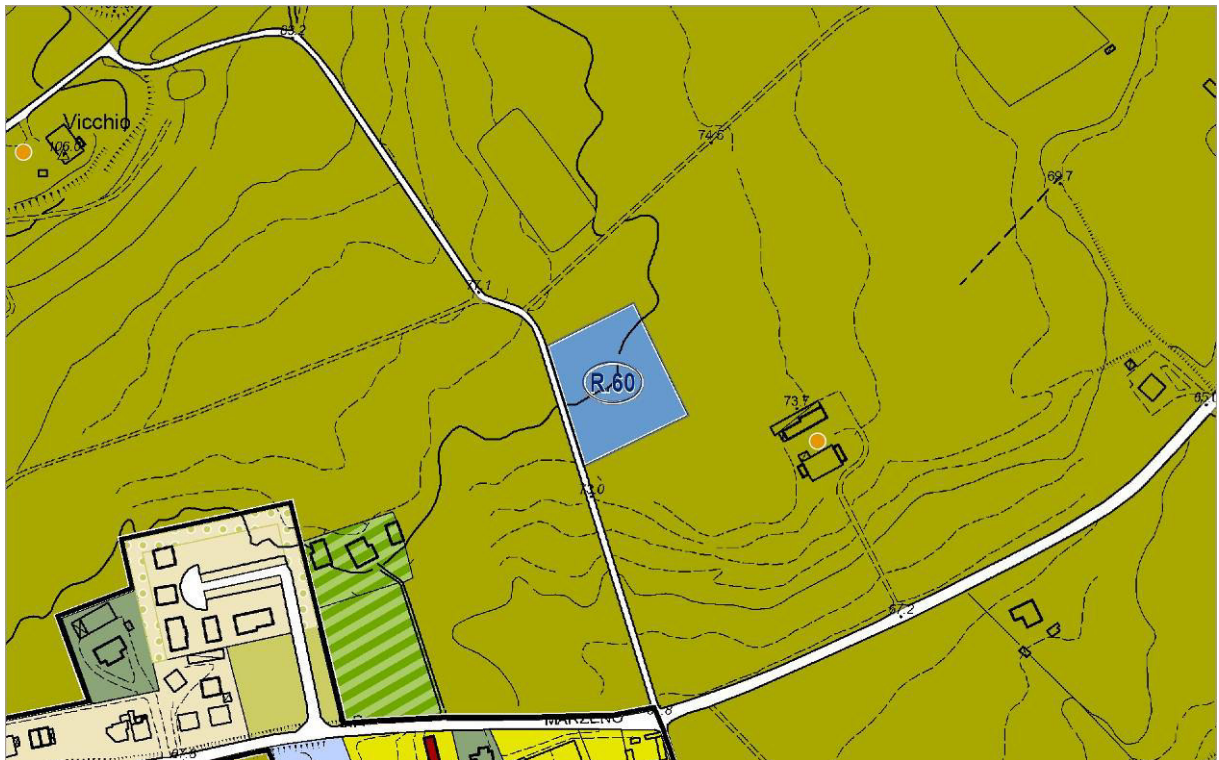
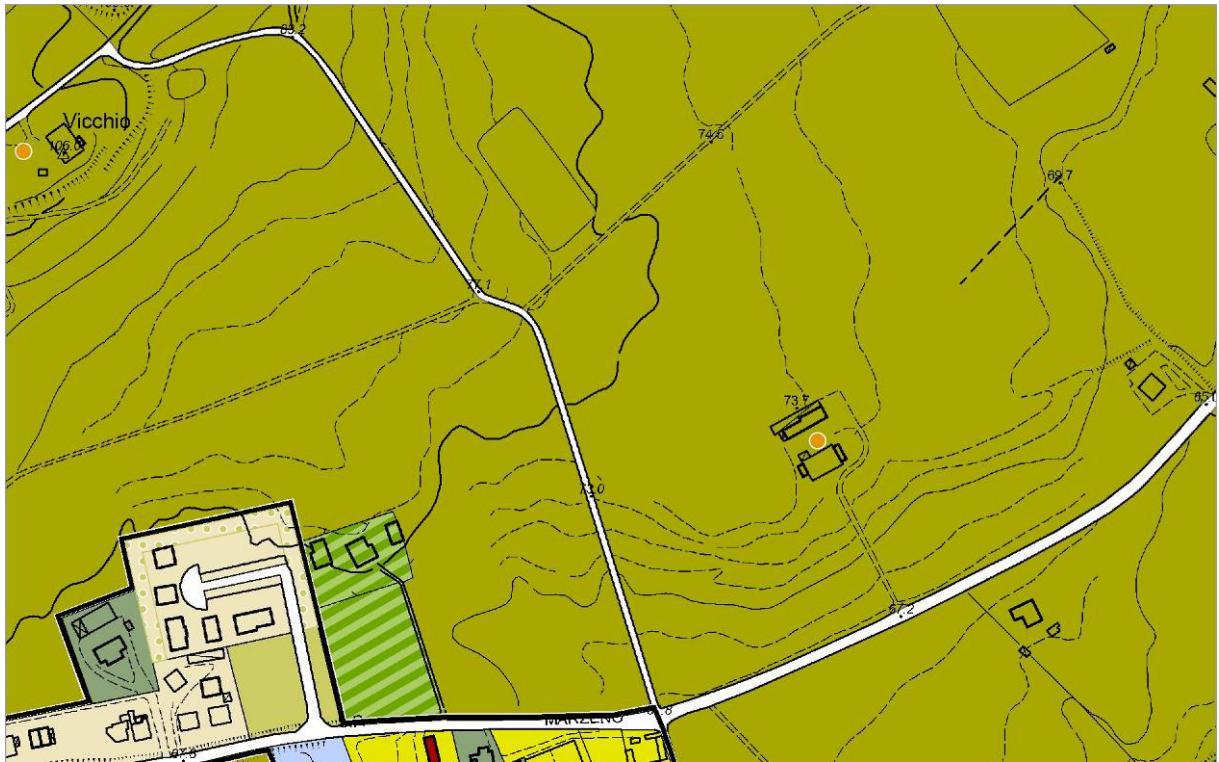
La copertura dei nuovi edifici dovrà essere a falde inclinate conformemente ai modelli dell'edilizia tradizionale locale e con manto in copertura in laterizio.

Resta fermo che 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.

## **Modifiche agli elaborati di RUE**

- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Inserimento di nuova Scheda progetto denominata R.60 "Area di via Vicchio".  
L'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.60 "Area di via Vicchio" comporta inoltre l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" vigenti ed aggiornandone di conseguenza l'indice.
- **Tav. (P.3)\_Tavola 20.1 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si inserisce il retino relativo alle "Aree rurali sottoposte a Schede progetto" di cui art. 17.4 delle NdA provvisto di apposita etichetta identificativa della Scheda.







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 3.	
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 schematura 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"

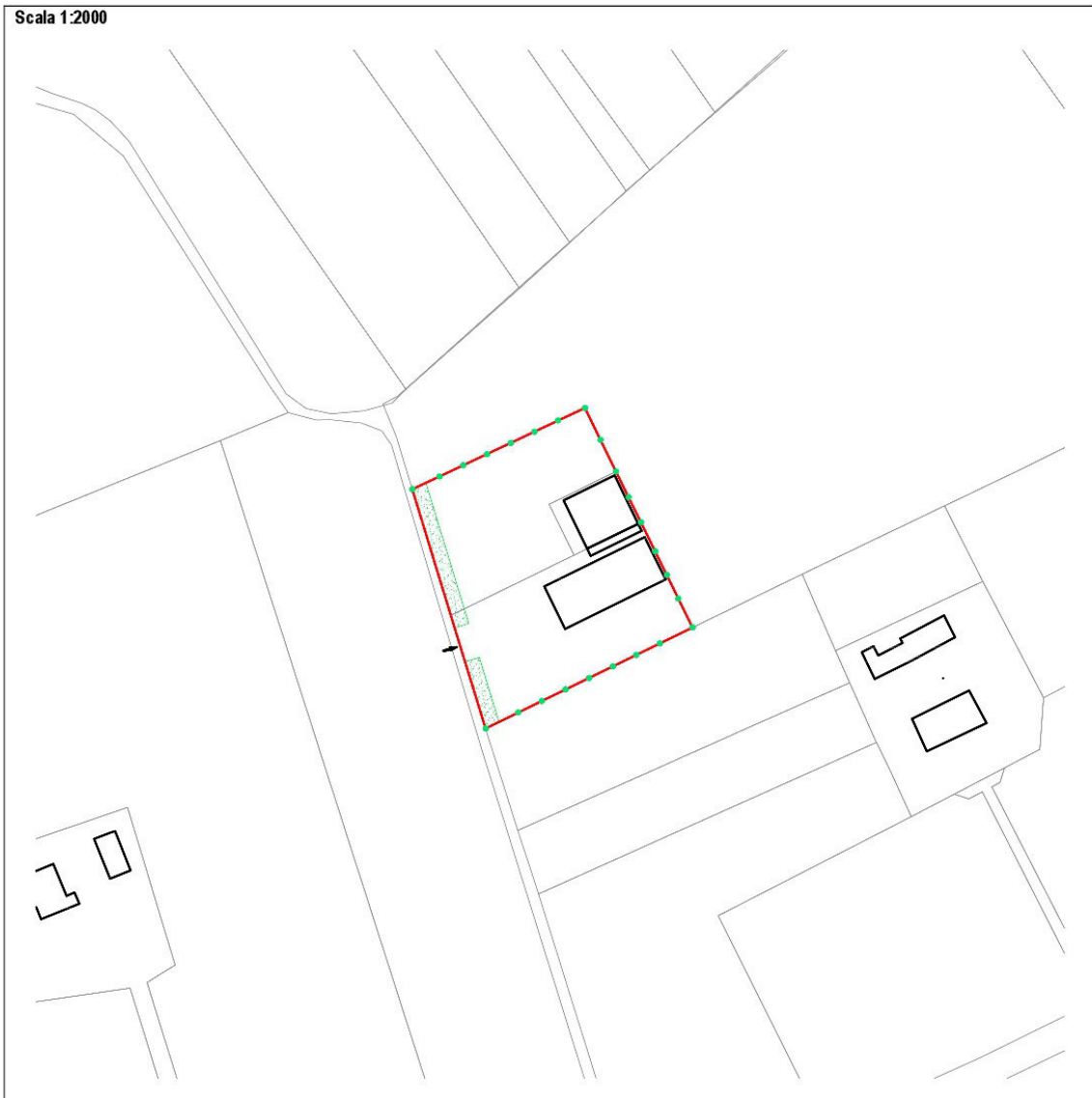
2/3

	<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

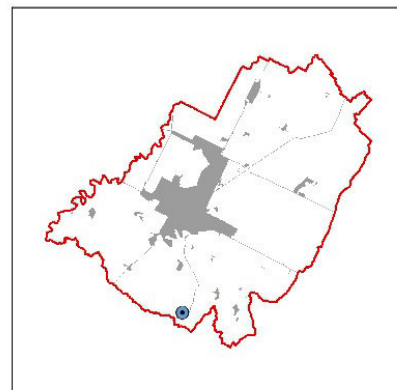
	<p>(*) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale che dimostri la coerenza degli interventi edilizi con l'attività produttiva programmata dall'azienda.</p>
--	--

Scala 1:2000



**Legenda**

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







#### 4.B.5 Nuova Scheda progetto R.61 "Area di via Fabbra - via Bulzacca"

##### Inquadramento dell'area

L'area oggetto di proposta di variante, catastalmente individuata al Fg. n. 16 mapp.li 201-301-202-295-233-230-294-293-226 e 296 parte, insiste su terreni siti nel Comune di Faenza in via Fabbra angolo via Bulzacca, appartenenti ai signori Ricci Antonio, Ricci Cristian, Ricci Elvis e Ricci Elisabetta.

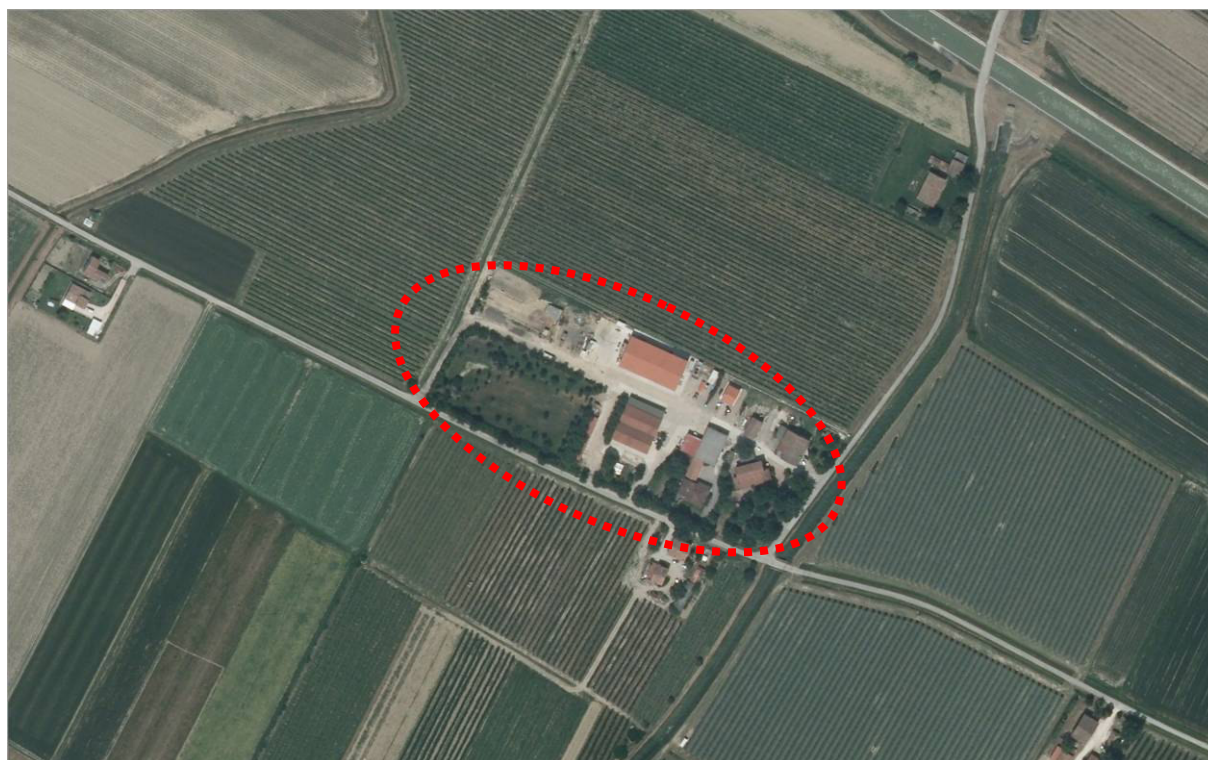
I richiedenti risultano soci, ognuno per i propri diritti, delle ditte "Azienda Agricola Ricci Società Agricola" e "Azienda Agricola Ricci Cristian" e conducono direttamente terreni agricoli per una superficie complessiva pari a 460 Ha dei quali i seguenti di proprietà:

- c.a 20.71.79 Ha in proprietà di Ricci Antonio, per la maggior parte gravati da patto di riservato dominio a favore di ISMEA.
- c.a 10.93.84 Ha in proprietà di Ricci Cristian, per la maggior parte gravati da patto di riservato dominio a favore di ISMEA.

La sede operativa di entrambe le suddette società agricole sono contigue e poste in via Bulzacca n. 14, formando di fatto un unico centro aziendale.

Il vigente RUE individua i fondi in questione entro gli "Ambiti rurali ad alta vocazione produttiva agricola di pianura" (art. 13) costituiti dalle *"parti del territorio rurale idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, ad attività di produzione di beni agroalimentari"*.

Alle predette aziende agricole si aggiunge la ditta "Ricci sas", attività artigiana di servizi conto terzi specializzata nella lavorazione estensiva di terreni agricoli di terzi con sede in via Fabbra n. 47, la cui titolare è la coniuge di Ricci Antonio, la signora Antonietta Zoli. Si precisa che la famiglia Ricci, tramite le aziende agricole sopracitate, partecipa per una quota pari al 50% alla Società Agricola Consortile "Agrimetano" con sede in via Bulzacca n. 16 specializzata nella produzione di Biogas da prodotti agricoli, in apposita struttura poste nelle vicinanze del centro aziendale di via Bulzacca n. 14 ed accessibile tramite la via Fabbra.



## Obiettivi

I richiedenti Ricci Antonio, Ricci Cristian, Ricci Elvis e Ricci Elisabetta, con nota Prot. 38.229 del 08.06.2018, hanno chiesto di apportare modifiche al RUE vigente per consentirne la realizzazione:

- di due servizi funzionali all'azienda agricola, presso il centro aziendale di via Fabbra - via Bulzacca, della superficie compressiva di 1.800 mq;
- costruzione di due silos per lo stoccaggio di prodotti agricoli aventi diametro 10 m e altezza pari a 8 m;
- nuova abitazione rurale della superficie di 300 mq.

Tale richiesta scaturisce dalla necessità delle attività agricole di potenziare il centro aziendale, in un'ottica di incremento del parco macchine, accrescendo e differenziando gli ambienti da destinare al ricovero attrezzi agricoli.

Vista la situazione specifica, e' intenzione dell'Amministrazione dare riscontro positivo all'istanza (Prot. 38.229 del 08.06.2018), favorendo il consolidamento ed incrementando la competitività dell'attività agricola esistente con l'implementazione delle potenzialità edificatorie nei terreni interessati dal centro aziendale, attraverso la connessione ad azioni di interesse pubblico.

## Considerazioni preliminari

Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, "è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive", perseguendo prioritariamente l'obiettivo di uno "sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole" ivi presenti.

A quanto perseguito in linea generale occorre richiamare che, fra i contenuti della presente variante figura anche la modifica normativa all'art.13 comma 2 "Funzioni" -(Cod. M<sub>5</sub>) della sezione 5.A.2 della presente Relazione-, volta a favorire la concentrazione dei volumi per servizi agricoli presso nuclei edilizi abitativi esistenti, elevando in tali ipotesi l'indice edificatorio -da 20 mq/ha a 50 ma/ha per ogni ulteriore ettaro dopo i primi 5 ettari- oltre quanto fin'ora disciplinato, nonchè la modifica normativa all'art. 12 comma 3 "Unità poderale" -(Cod. M<sub>6</sub>) della sezione 5.A.2 della presente Relazione-, volta a maggiorare la distanza (da 5 a 7 km) tra l'insieme "degli appezzamenti in proprietà non contigui ma che nel complesso raggiungono le dimensioni minime di 5 o 7 ha", intendendo così ampliare le opportunità edificatorie dell'imprenditore agricolo.

Considerato inoltre che il sito presenta discreta accessibilità a seguito dei recenti interventi di adeguamento della carreggiata di via Fabbra, si ritiene appropriato riconoscere la maggiorazione della Sul, discostandosi puntualmente dai parametri definiti dalle norme generali del RUE, e collegando, in subordine alle possibilità di asservimento dei terreni, la nuova edificabilità al sistema incentivi-compensazioni del RUE, che viene ricalibrato per questa casistica per tener conto dell'appartenza al contesto agricolo degli immobili interessati.

Resta fermo, in attinenza al principio generale, che l'attuazione degli interventi 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;
- 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 della Polizia Municipale per quanto concerne gli aspetti viari.

## Progetto

Premesso che gli interventi della presente proposta di variante sono consentiti esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale, si individua una nuova Scheda progetto denominata R.59 "Area di via Fabbra - via Bulzacca" che prevede la possibilità di edificare servizi agricoli, per una ulteriore quota di Sul oltre alla Sul esistente 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 [Disposizioni comuni - Asservimenti, vincoli, convenzioni] 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.

I terreni con patto di riservato dominio in favore di ISMEA allo scadere del patto stesso saranno privi di indice edificatorio.

La nuova costruzione per usi abitativi è subordinata al recupero di ogni altra unità edilizia abitativa presente entro il perimetro della Scheda: tale prescrizione è volta al completo recupero/ riuso degli edifici abitativi esistenti.

Il contesto rurale oggetto di proposta di variante rientra, anche se solo parzialmente, all'interno del macro-ambito riconosciuto come "paesaggio della centuriazione": nell'ottica di salvaguardarne l'identità territoriale, si interviene nella sezione "Aspetti integrativi al sistema prestazionale" inserendo nella sezione "Prestazione di identità" la prescrizione che le nuove costruzioni dovranno risultare spazialmente accorpate ed arretrate sulle linee dei fabbricati a servizio esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dei nuclei rurali del territorio faentino.

In particolare, per non alterare la percezione/configurazione della corte rurale, le nuove costruzioni a servizi dovranno essere articolate in più fabbricati in una logica di proporzionato accrescimento .

Inoltre, l'eventuale realizzazione di piazzali adibiti alla sosta dei mezzi agricoli dovrà trovare collocazione preferibile in luoghi mitigati alla vista, ad esempio all'interno della corte agricola senza invadere fasce a verde o coltivate.

All'interno della sezione "Prestazione di identità" si regolano anche i seguenti aspetti:

- la copertura dei fabbricati dovrà essere a falde di tipo tradizionale e realizzata con il medesimo orientamento delle coperture dei fabbricati a servizi esistenti;
- tutti 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 della stessa recinzione con successiva messa in opera di recinzione in rete metallica e siepe autoctona;

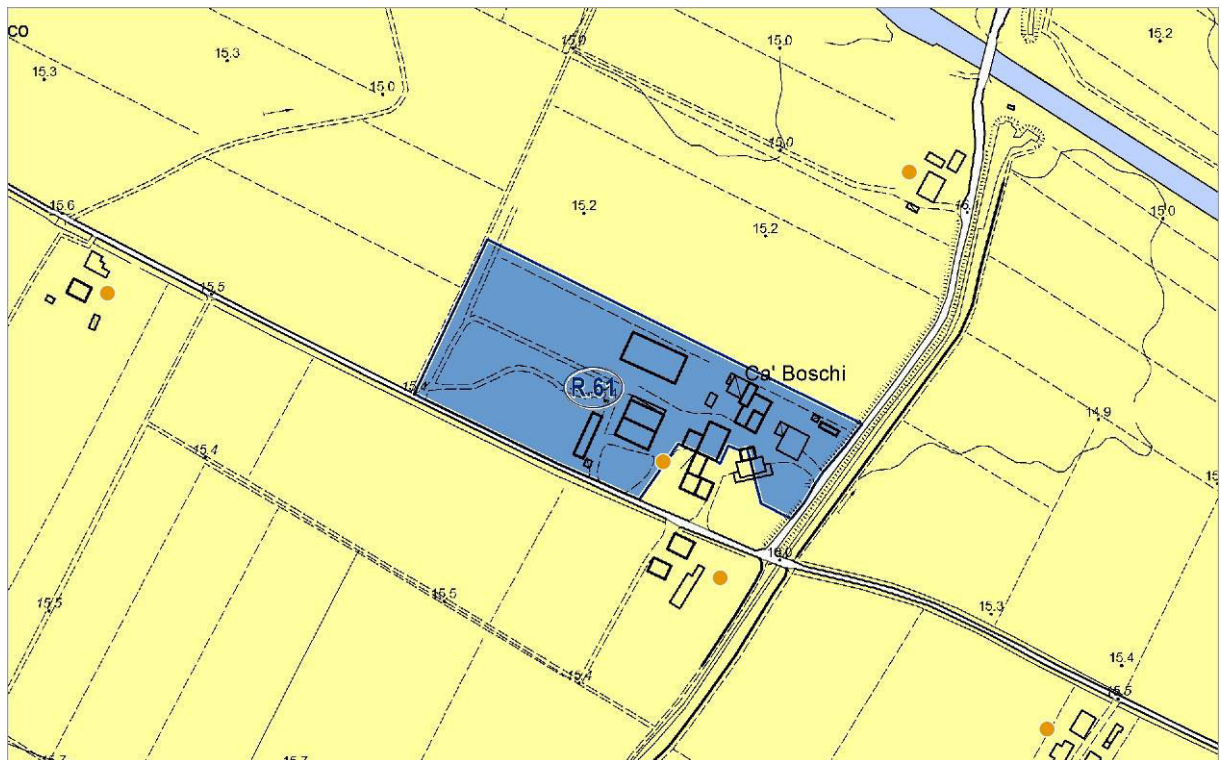
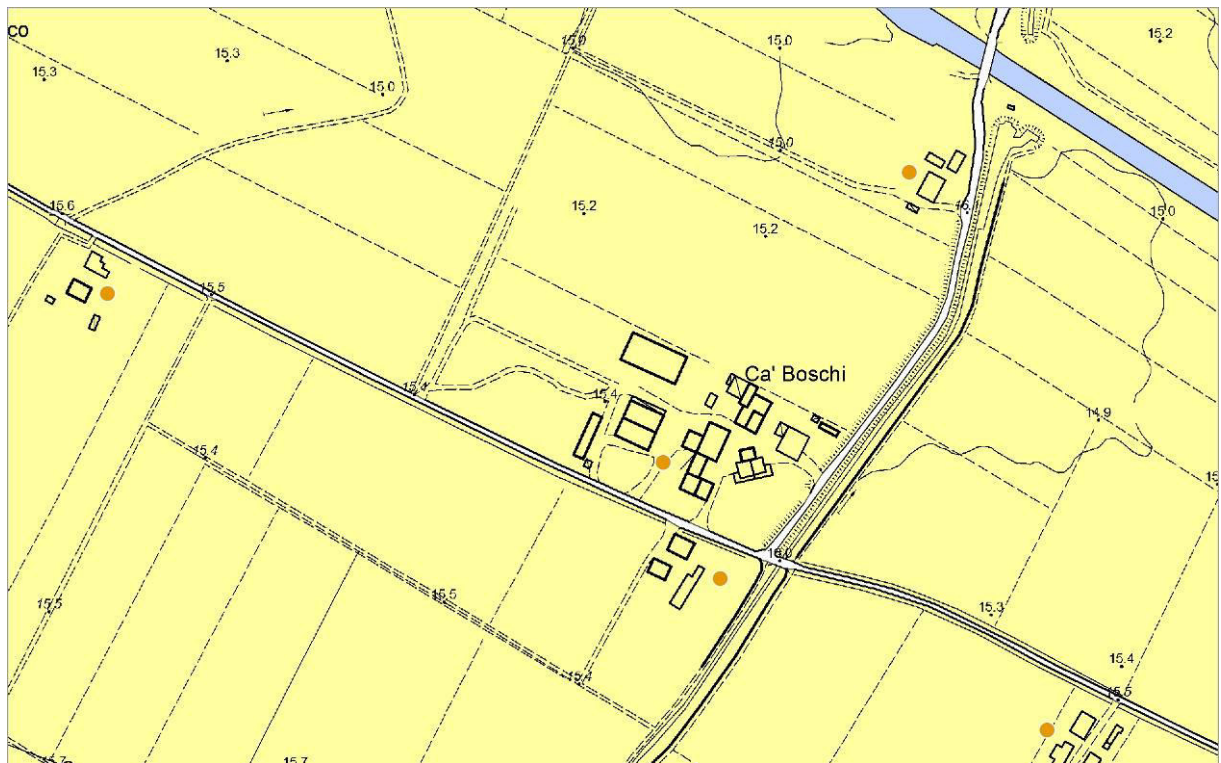
Per quanto concerne le prestazioni di sostenibilità, in sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità*] lettera b, l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione prospiciente la via Fabbra di larghezza indicativa pari a 10 m.

Le "Prestazioni di sicurezza" si concentrano sugli aspetti inerenti la mobilità, esprimendo prescrizioni che regolano l'accesso all'intero comparto: ciò deve avvenire unicamente dai passi carrabili esistenti. Si evidenzia inoltre che, in fase attuativa deve essere verificata la regolarità di tutti gli accessi/passi carrabili alle proprietà, provvedendo agli eventuali adeguamenti geometrico-costruttivi che si rendano necessari.

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.

### **Modifiche agli elaborati di RUE**

- **Tav. P.1 Schede progetto:** Inserimento di una nuova Scheda progetto R.61 "Area di via Fabbra - via Bulzacca". L'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.61 "Area di via Fabbra - via Bulzacca" comporta inoltre l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" vigenti ed aggiornandone di conseguenza l'indice.
- **Tav. (P.3)\_Tavola 3.3 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si inserisce il retino relativo alle "Aree rurali sottoposte a Schede progetto" di cui art. 17.4 delle NdA provvisto di apposita etichetta identificativa della Scheda.





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		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Fabbra angolo via Bulzacca <span style="float: right;">Tavola RUE: (P.3)_Tavola 3.3</span>	
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.	
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 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, 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.	
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 3.	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
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		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	<b>Mobilità</b> (*) L'accesso all'intero comparto deve avvenire unicamente 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	

## Scheda progetto R.61 "Area via Fabbra - via Bulzacca"




Faenza 2/3

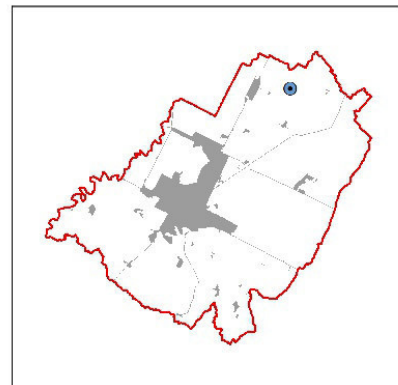
	<p>localizzazione. Entro tale fascia, non è consentito localizzare parcheggi, spazi per la lavorazione all'aperto, depositi e manufatti di qualsiasi genere ad eccezione di manufatti per impianti tecnologici di modesta entità.</p>
<b>Prestazione identità</b>	<p><b>Edifici</b></p> <p>(*) L'edificato dovrà 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







#### 4.B.6 Nuova Scheda progetto U.73 "Area di via Maestri del Lavoro - via Cora"

##### Inquadramento dell'area

L'area oggetto di proposta di variante, catastalmente individuata al Fg. n. 116, Mapp.le 497, insiste su terreni di proprietà della Ditta Lugaresi e C. di estensione complessiva di circa 4.418 mq ed ubicati nel quadrante nord-ovest del capoluogo, con affaccio parziale sulla via Granarolo e accesso potenziale dalla via Galeazzo Cora, infrastruttura realizzata all'interno del Piano di Riqualificazione "Area ex Distillerie Neri di via Granarolo Naviglio" - Scheda 193 comparto A, la cui cessione deve ancora avvenire.

Pertanto, attualmente la possibilità di accesso all'area è consentita tramite:

- l'accesso esistente sulla via Granarolo, di altra proprietà privata e con collegamento (dal Fg. 116 Mapp.le 566) sul quale insiste servitù privata;
- i Mappali 478 e 483, dei quali la Ditta Luca Lugaresi e C. s.a.s. risulta essere cointestataria (Atto pubblico n. 36 del 05.01.2010), con innesto su via Maestri del Lavoro.

Le proprietà in oggetto sono poste a confine tra la zona produttiva sita a nord-ovest del capoluogo e l'ambito residenziale misto consolidato.

Per ciò che attiene la vigente pianificazione, le medesime aree sono incluse parte in ambito consolidato disciplinato dal vigente RUE e parte del Mappale 497 all'interno di un ambito sottoposto a futuro POC che, in quanto residuo del PRG, risulta ancora disciplinato dalla Scheda normativa n. 15 del PRG '96 denominata "Area di via Granarolo 1" e ricomprendente anche altri proprietari. La modalità di attuazione richiesta da tale scheda è il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata e sono previste una serie di prescrizioni fra cui l'obbligo di un unico accesso dalla via Granarolo.



##### Obiettivi

La ditta "Luca Lugaresi e C. s.a.s.", proprietaria dell'area oggetto di proposta di variante, con nota Prot. n.18.600 del 27.03.2017, successivamente integrata nel maggio 2018 dal Prot. 31.906, ha fatto richiesta di rivedere alcuni contenuti sia della Scheda 15 di PRG "Area di via Granarolo 1" vigente, sia di ampliare i parametri edificatori relativi alla porzione di area attualmente disciplinata dall'art. 7 [*Ambito residenziale misto consolidato*] del RUE per favorire l'utilizzo delle

proprietà in modo unitario. Per agevolare i cambi d'uso dell'edificio esistente, viene chiesta la possibilità di soddisfare eventuali esigenze di parcheggi sfruttando l'area inedita inclusa nella Scheda normativa di PRG n. 15 (parte del Mappale 497).

La richiesta è supportata dalla dichiarazione di *"difficoltà attuativa della scheda di PRG che prevede come strumento di attuazione il piano particolareggiato, per il quale da anni si è cercato accordo con le altre proprietà interessate, senza giungere a nessun obiettivo, bloccando di fatto ogni trasformazione dell'area"*.

L'istanza è corredata da uno schema progettuale con la previsione di utilizzare il lotto ricompreso nella Scheda di PRG come parcheggio a servizio di una nuova funzione commerciale sull'edificio esistente e da ampliare, ubicato sul lotto di medesima proprietà, ma esterno alla Scheda stessa.

E' intenzione dell'Amministrazione favorire l'utilizzo degli immobili in contesti urbani, quali quelli in oggetto, senza in alcun modo entrare in questa fase nel merito della valutazione circa la conformità e fattibilità della suddetta ipotesi progettuale. In ragione di ciò si accoglie parzialmente l'istanza, richiamando il fatto che come criterio di ordine generale, nel caso di nuovi parcheggi pubblici destinati a standard di legge, questi devono essere acquisiti dalla proprietà comunale, presentare adeguate caratteristiche geometrico-funzionali ed essere serviti da pubblico accesso per l'ideale fruizione senza limitazione alcuna, da garantire con i necessari atti.

### **Considerazioni preliminari**

La possibilità di utilizzo in forma unitaria delle proprietà oggetto di istanza -che, come detto, sono ad oggi disciplinate in parte dal RUE ed in parte dal PRG ed a tali distinti piani fanno riferimento i rispettivi parametri urbanistico-edilizi- richiede un coordinamento delle modifiche da apportare ai due strumenti e l'attenzione per alcuni particolari aspetti, fermo restando l'obiettivo enunciato.

La Scheda di PRG si prefigge, sul versante dell'interesse pubblico, la sistemazione del fronte di Via Granarolo in base al più generale progetto di organizzazione validato dalla Soprintendenza e, in attesa di adozione del POC, può essere oggetto di modifiche ai sensi dell'art. 3.3 del PSC, a condizione che non risultino in contrasto con esso.

Anche il lotto disciplinato dal RUE può essere oggetto di variazioni che non alterino l'impostazione generale assunta da tale Piano.

Ciò detto, si ritiene plausibile un intervento unitario che si estenda su entrambi tali fondi, potendo l'insediamento contare sulle alternative di accesso carrabile in precedenza indicate, senza necessariamente comportare il coinvolgimento delle altre proprietà incluse nella vigente Scheda normativa di PRG, con alcuni opportuni accorgimenti.

La possibilità di utilizzare la parte del Mappale 497, inclusa nella Scheda di PRG a servizio del lotto confinante, che facilita il soddisfacimento delle prestazioni richieste dal RUE alla scala edilizia - si ritiene quindi ammissibile a condizione che su tale area non vengano sfruttate le potenzialità edificatorie riconosciute in regime di PRG (al cui dimensionamento attingono e che comportano il soddisfacimento degli obiettivi di interesse pubblico stabiliti dalla Scheda relativamente alla sistemazione del lato di Via Granarolo); diversamente rimane la possibilità di attivare la Scheda normativa di PRG n. 15 con le modalità in essa definite, nel rispetto degli usi ammessi, attingendo dal dimensionamento fissato e corrispondendo le relative aree pubbliche.

Al riguardo, prendendo spunto dall'istanza e sempre per agevolare gli interventi senza compromettere l'assetto prefigurato dalla Scheda vigente, si ritiene opportuno ripristinare l'individuazione in due subcomparti autonomi previsti dall'originaria Scheda di PRG (comunque vigente per un certo tempo anche in regime di PSC), come successivamente descritto.

Per ciò che riguarda l'incremento di edificabilità dell'edificio ubicato nel lotto disciplinato dal RUE, posto che presenta già un'eccedenza edificatoria rispetto ai parametri base fissati in linea generale dalle NdA dello strumento per i tessuti ordinari dell'ambito consolidato misto residenziale e risulta quindi soggetto alla disciplina di cui art. 4 comma 3 [*Norme di intervento per edifici non conformi*], si ritiene assentibile nell'ambito degli incentivi nella misura di 300 mq di Sul e bilanciato dalle corrispondenti prestazioni compensative in linea con l'impostazione generale dei tessuti consolidati.

Inoltre, si precisa che non viene ampliata la Sul destinabile a funzioni commerciali rispetto alle possibilità consentite dall'attuale classificazione assegnata al lotto dal RUE vigente.

Si rileva come i due lotti, seppur gestibili a seguito delle modifiche in modo unitario, conservino la dovuta coerenza con le scelte operate a livello di PSC: l'area inclusa nella scheda conserva i parametri edificatori e d'uso previsti dal PRG (almeno fino al POC) e le modalità attuative con strumento preventivo nel caso di sfruttamento di potenzialità edificatorie, mentre l'area inclusa nell'"Ambito residenziale misto consolidato" conserva gli usi ammessi dalle norme di zona, potendo estendere l'edificabilità a fronte di compensazioni di interesse collettivo.

## **Progetto**

Per quel che riguarda il RUE, si prevede la redazione di una nuova Scheda progetto, denominata U.73 "Area di via Maestri lavoro - via Cora", ove prevedere:

- la conferma, quale disciplina di riferimento per le trasformazioni delle aree in essa perimetrata, quella relativa ai tessuti ordinari dell'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 possibilità di incremento edificatorio di 300 mq delle superfici esistenti mediante incentivi;
- 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.

## **Modifiche agli elaborati di RUE**

- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Inserimento di nuova Scheda progetto denominata U.73 "Area di via Maestri Lavoro - via Cora". L'elaborazione della Scheda progetto in ambito consolidato urbano U.73 "Area di via Maestri Lavoro - via Cora" comporta inoltre l'integrazione dell'elaborato del RUE Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" vigenti ed aggiornandone di conseguenza l'indice.
- **Tav. (P.3)\_Tavole 7.4 e 13.2 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si inserisce il retino relativo alle "Aree urbane sottoposte a Schede progetto" di cui art. 11.2 delle NDA provvisto di apposita etichetta identificativa della Scheda.

Si è detto che per dare risposta all'istanza occorre intervenire anche sul PRG che a tutt'oggi regola la parte di proprietà esterna a quella disciplinata direttamente dal RUE.

Per ciò che attiene alla Scheda normativa n. 15 di PRG '96, si evidenzia che tale area è interessata dal progetto di sistemazione viaria e delle aree pubbliche promosso dal Comune denominato "Il nuovo ingresso alla città ed il restauro del Canale Naviglio Zanelli" approvato dalla Soprintendenza con atto Prot. n. 6716 del 25.05.2005 e che per larghi tratti ha trovato attuazione lungo la Via Granarolo.

In occasione della Variante n. 62 al PRG "Aree pubbliche ed altre modifiche minori" approvata con atto C.C. Faenza n. 236 del 28.10.2013, sono state introdotte nella Scheda flessibilità e meglio definiti i criteri discendenti dal sopraccitato progetto, a fronte dei quali era stata rimossa nella parte testuale l'originaria possibilità di attuare la Scheda -comunque soggetta a Piano Particolareggiato- in base all'individuazione di due sub comparti, indicati rispettivamente "a" e "b" nella parte grafica della Scheda (che tutt'oggi ne riporta il perimetro).

Attualmente, in base all'assetto proprietario e considerate le urbanizzazioni avvenute ai confini della Scheda, risulta possibile servire in autonomia ognuno dei due subcomparti senza obbligatoriamente ricercare il consenso unitario per l'accesso su Via Granarolo, per mantenendolo come unico innesto su tale importante strada.

Muovendo dall'istanza in oggetto, si intende ripristinare tale opzione attuativa, ritagliando un ulteriore e circoscritto ambito di autonomia per il fondo di proprietà Lugaresi nell'ipotesi prospettata dal richiedente, ove si chiede che tale parte di mappale sia resa direttamente funzionale all'utilizzo della restante proprietà ubicata all'esterno della Scheda di PRG (accessibile da altre proprietà) localizzandovi i parcheggi in assolvimento della corrispondente prestazione, fermo restando le verifiche di effettiva ammissibilità in sede di valutazione del progetto in ordine ai requisiti per essi richiesti in funzione della loro natura.

A tal fine e come detto, si ritiene ammissibile, considerato quanto in precedenza descritto circa il coordinamento dei due strumenti urbanistici (PRG e RUE, che dettano la rispettiva disciplina in forza delle individuazioni operate dal PSC), inserire un'ulteriore specifica che consenta, senza dover attivare un Piano Particolareggiato e coinvolgere le altre proprietà, di utilizzare il sub comparto di nuova identificazione e denominato "b.1" per realizzare parcheggi a servizio degli insediamenti sulla restante parte del Mappale 497 (ossia la parte inclusa nella nuova Scheda di RUE).

### **Modifiche agli elaborati di PRG**

Si procede integrando la Scheda normativa di PRG n. 15 "Area Via Granarolo 1" con l'inserimento delle seguenti specifiche:

- E' possibile intervenire, attraverso trasformazioni urbanistico-edilizie, con riferimento ai sub-comparti "a" e "b";
- Nel subcomparto "b.1" possono essere realizzati parcheggi a servizio del Mapp.le 497 senza la necessità di attivare un Piano Particolareggiato e coinvolgere le restanti proprietà.



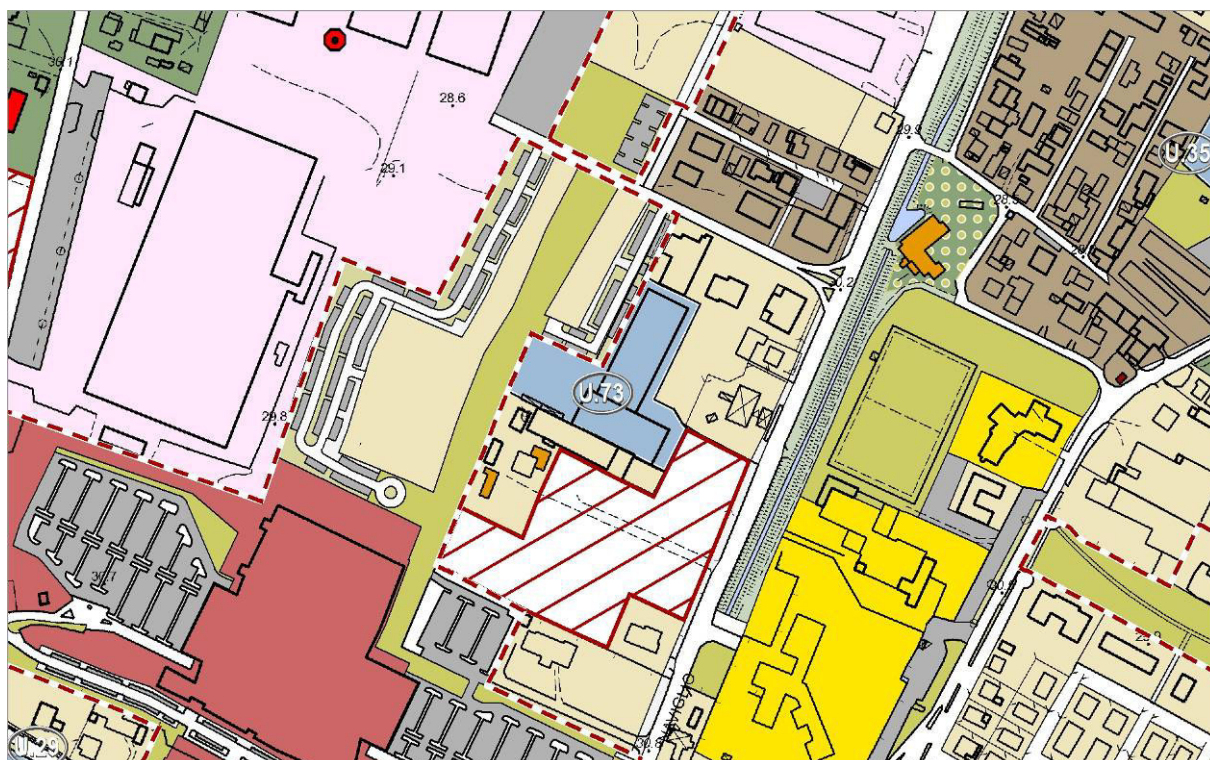
STATO VIGENTE

Tavola 7.4 e 13.2



STATO VARIATO

Tavola 7.4 e 13.2



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

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

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

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
<b>Capacità insediativa</b>	

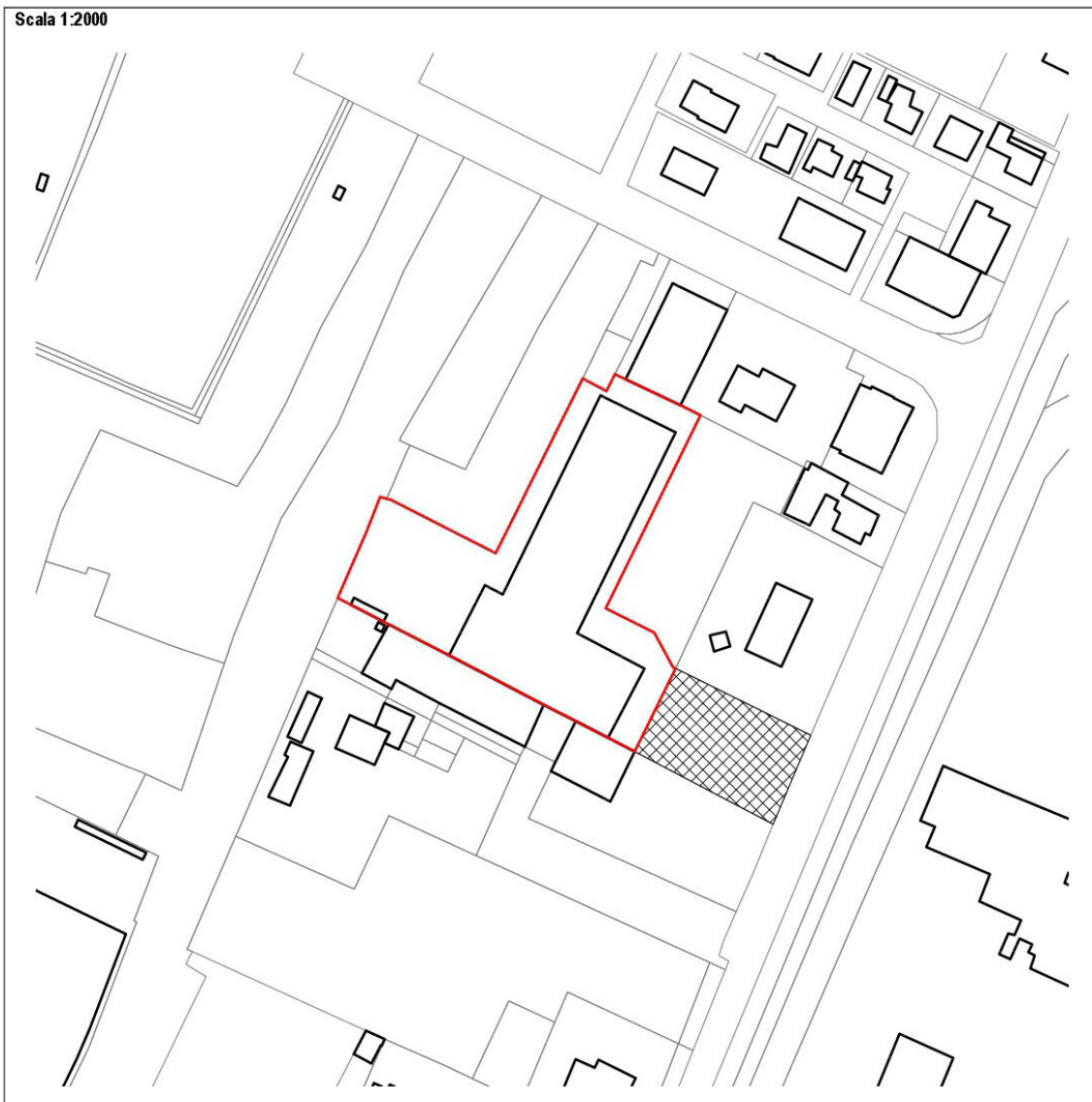
INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(*) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [ <i>Incentivi</i> ] e all'art. 30 [ <i>Compensazioni</i> ] fino ad un incremento massimo della Sul esistente di 300 mq, potendo eccedere la SCO esistente.

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



ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [ <i>Obiettivi di qualità</i> ] E DI CUI ALLA PARTE II [ <i>Sostenibilità degli insediamenti</i> ] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
<b>Prestazione sicurezza</b>	<b>Mobilità</b> (*) Le prestazioni riguardanti i parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico) di cui all'art. 26.2 [ <i>Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza</i> ], lettera d, fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore e 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
<b>Prestazione sostenibilità</b>	
<b>Prestazione identità</b>	

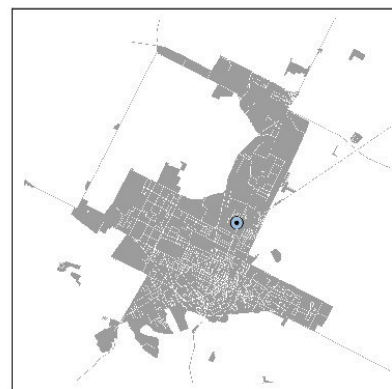


Scala 1:2000



**Legenda**

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



**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) (★)
--	---------

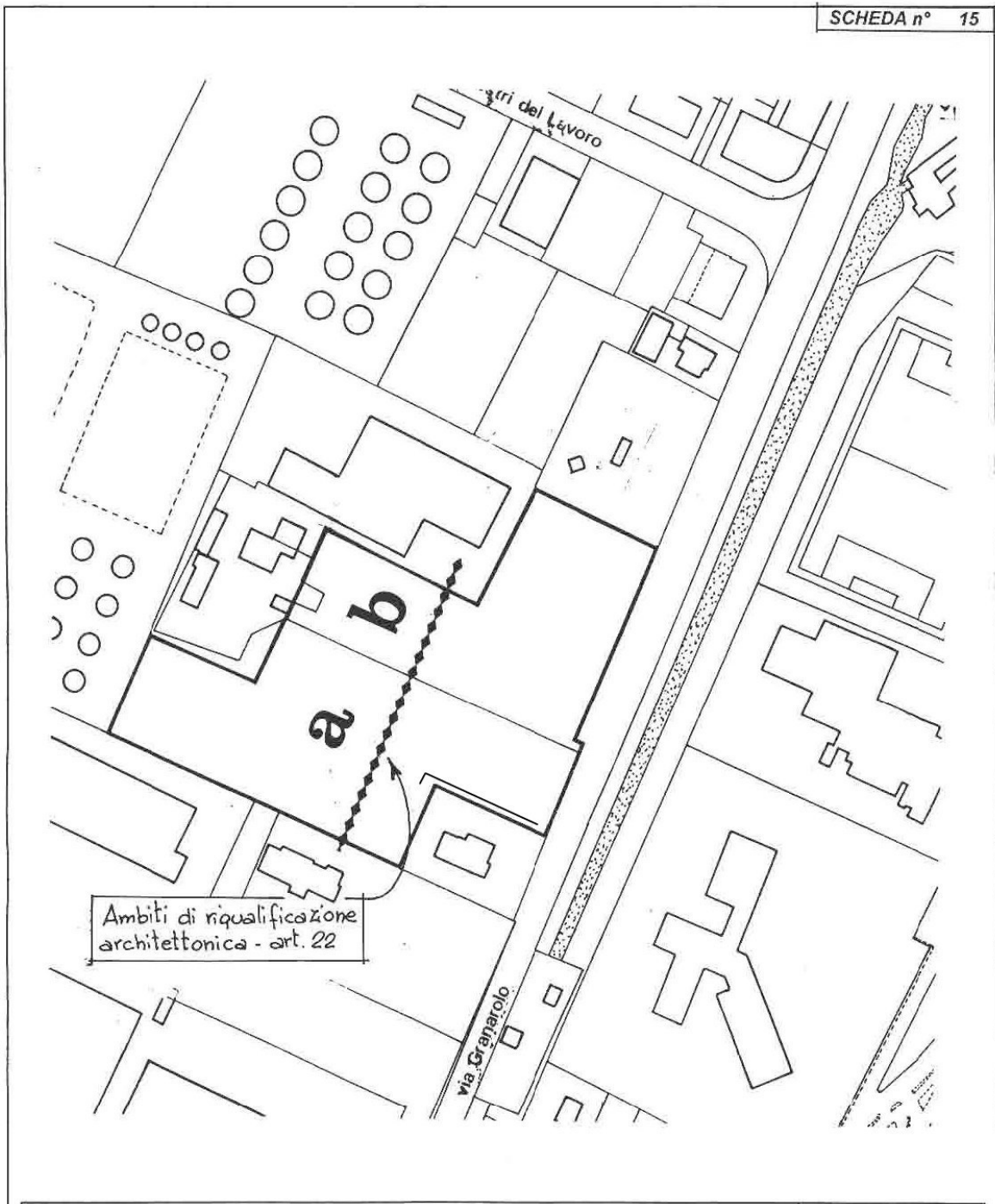
**Prescrizioni:**

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:**

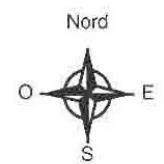
- Accesso dalla Via Granarolo attraverso i due passi carrai esistenti, auspicando un loro accorpamento.
- Le aree dovranno prioritariamente garantire la continuità dei percorsi ciclopedonali tra la Via Granarolo e l'area Neri.
- L'area del comparto in fregio alla Via Granarolo è interessata dalle disposizioni 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)





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:**

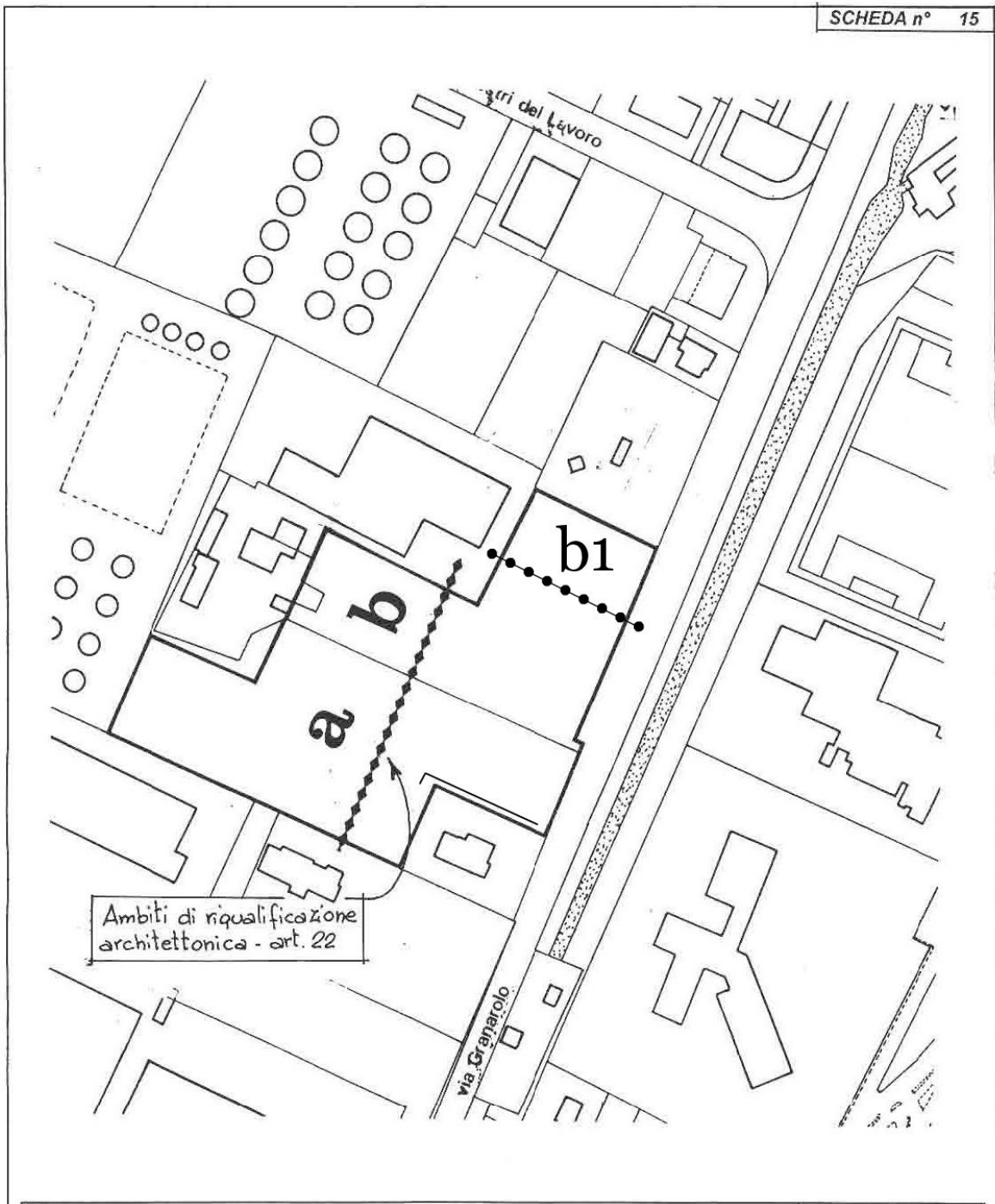
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata	(A) (★)
--	---------

**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.
--	--

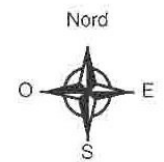
**Note:**

- Accesso dalla Via Granarolo attraverso i due passi carrai esistenti, auspicando un loro accorpamento.
- Le aree dovranno prioritariamente garantire la continuità dei percorsi 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 "b.1" possono essere realizzati parcheggi a servizio del Mapp.le 497 senza la necessità di attivare un Piano Particolareggiato e coinvolgere le restanti proprietà.**



LEGENDA

— Perimetro zona da trasformare



Scala 1: 2000





## 5 MODIFICHE NORMATIVE

Nel presente capitolo sono illustrate le modifiche normative al RUE del Comune di Faenza oggetto di proposta di Variante che 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 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.

Le modifiche normative oggetto di modifica sono organizzate nelle seguenti sezioni:

### **5.A Revisione dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione", così suddivisa:**

*5.A.1 integrazioni normative conseguenti al recepimento della DGR 922/2017 di cui alla Del. C. URF n. 59 del 21.12.2017.*

*5.A.2 Modifiche normative conseguenti all'approvazione del RUE Intercomunale di cui alla Del. C. URF n. 48 del 06.12.2017.*

### **5.B Modifiche normative all'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione" di nuova previsione.**

Le modifiche di cui al punto 5.A.2 e 5.B vengono di seguito trattate singolarmente, con descrizione delle motivazioni poste alla base di ogni singola proposta. Tali variazioni si riflettono sull'elaborato del RUE Tav. P.2 "Norme di Attuazione" nelle risultanze di cui all'Allegato "A.1" -Testo comparato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione"- e all'Allegato "A.2" -Testo coordinato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione"- e sono organizzate, nelle seguenti sezioni, suddividendo le modifiche in base alla natura della proposta e distinguendole con diverso codice e colore.

Le modifiche di cui al punto 5.A.1 costituiscono mere integrazioni normative conseguenti alle disposizioni di raccordo -in recepimento dello "Schema di Regolamento edilizio Tipo" e delle "Definizioni Tecniche Uniformi" di cui alla DGR 922/2017- contenute nell'Atto C. URF n. 59/2017.

Per completezza, si richiamano infine le variazioni all'apparato regolamentare e procedimentale del vigente RUE introdotte a seguito dell'azione di revisione per l'armonizzazione dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e contenute nell'Allegato "D" "Aggiornamento elaborati, variazioni grafiche e regolamentari" e relativo Allegato "D.1" - Testo comparato dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"- e Allegato "D.2" -Testo coordinato dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti-.

### **5.A Revisione dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione"**

Ad oltre tre anni dell'approvazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza (Atto C. URF n. 11 del 31.03.2015) si reputa opportuno procedere ad interventi puntuali sull'apparato normativo e procedimentale (Tav. P.2 "Norme di Attuazione" e Tav. P.5 "Attività Edilizia e Procedimenti") dello Strumento definiti sulla base di una sua rilettura complessiva e conseguente:

- alla necessità di integrare il RUE vigente con le disposizioni di raccordo di cui all'Allegato A e B dell'Atto C. URF n. 59 del 21.12.2017 in recepimento dello "Schema di Regolamento Edilizio-Tipo" e delle "Definizioni Tecniche Uniformi", approvate a seguito delle innovazioni normative intervenute a livello regionale nella disciplina edilizia e contenute nell'Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia di cui alla DGR n. 922/2017 (**Cap. 5.A.1**);
- all'approvazione, con Atto C. URF n. 48 del 06.12.2017, del RUE Intercomunale dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo (**Cap. 5.A.2**).

### **5.A.1 Integrazioni normative all'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione" e alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" conseguenti al recepimento della DGR 922/2017 di cui alla Del. C. URF n. 59 del 21.12.2017.**

Con l'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia di cui alla DGR n. 922 del 28.06.2017, la Regione Emilia Romagna ha disciplinato, tra le altre cose, il recepimento da parte dei Comuni, dei seguenti strumenti normativi, previsti dagli accordi in sede di Conferenza unificata tra il Governo, le Regioni e le Autonomie locali del 20 ottobre 2016:

- l'aggiornamento delle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato II del medesimo Atto di coordinamento tecnico regionale, introdotte o modificate rispetto alle previgenti -già assunte con DAL n. 279/2010 e relativi successivi aggiornamenti- in recepimento delle definizioni uniformi nazionali di cui all'intesa di Conferenza unificata;
- lo schema di Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'Allegato I dell'Atto di coordinamento tecnico regionale stesso.

Il medesimo Atto di coordinamento assegna ai Comuni tempi e specifiche modalità per adeguare gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale ai disposti contenuti nella citata deliberazione e suoi Allegati.

Il Comune di Faenza con atto C. URF n. 59 del 21.12.2017 ha provveduto:

- ad aggiornare le definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel RUE del Comune di Faenza vigente alle DTU di cui all'Allegato II dell'Atto di coordinamento tecnico regionale, individuando -entro l'Allegato A alla delibera- parametri correttivi di raccordo idonei ad assicurare l'equivalenza tra le capacità edificatorie ammesse dal RUE vigente prima e dopo l'adeguamento alle nuove DTU, come disposto dalla DGR 922/2017;
- a conformare, in via provvisoria, in attesa della compiuta riorganizzazione dei contenuti del regolamento edilizio da realizzare nell'ambito dell'adozione degli strumenti urbanistici previsti dalla nuova legge urbanistica regionale n. 24/2017, il RUE del Comune di Faenza vigente allo schema di Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'Allegato I del medesimo Atto di coordinamento regionale mediante una "Tavola di corrispondenza" -Allegato B alla delibera- che riporta per ognuna delle Parti, Titoli, Capi previsti dal Regolamento Edilizio-Tipo nazionale l'indicazione dei corrispondenti articoli di RUE.

Per agevolare la gestione del Piano, soprattutto da parte degli operatori privati, si propone pertanto di integrare il RUE vigente con i contenuti di cui agli Allegati A e B dell'atto C. URF n. 59/2017. Le integrazioni apportate comportano la modifica dei seguenti elaborati del RUE vigente:

#### **• Tav. P.2 "Norme di Attuazione"**

- modifica Art. 2.1 [*Definizione e specificazione di parametri -Finalità*] con l'aggiornamento dei riferimenti legislativi in materia di definizioni tecniche uniformi e dei riferimenti in materia all'interno del testo normativo del RUE;
- modifica Art. 2.2 [*Definizione e specificazione di parametri - Specificazioni*] con l'allineamento della definizione di "Altezza dei fronti (Hf) e altezza massima dell'edificio (H max)" alle nuove DTU regionali ;
- modifica Art. 32.8 [*Norme finali e transitorie- Disposizioni per raccordare le definizioni dei parametri del RUE con le definizioni tecniche uniformi regionali (DTU) ai fini dell'invarianza delle capacità edificatorie*] contenente le norme di raccordo con le nuove definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui alla DGR 922/2017, dei parametri di Superficie utile lorda (Sul), Superficie utile (Su) e Volume al fine di mantenere invariate le capacità edificatorie del RUE vigente. Si mantengono validi inoltre i parametri correttivi già definiti con l'Atto C. URF 22/2014 per l'applicazione delle definizioni contenute nel PRG '96, laddove richiamate nel RUE.

#### **• Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"**

- l'inserimento della "Tavola di corrispondenza tra l'indice generale del regolamento edilizio-tipo di cui all'intesa siglata in Conferenza unificata il 20.10.2016 e l'indice degli elaborati normativi (Tav. P.2 e Tav. P.5) del RUE del Comune di Faenza" dopo l'Indice e prima della "Prima parte" del testo normativo della Tav. P.5.

Contestualmente si sostituiscono nell'articolato normativo e procedimentale gli acronimi delle definizioni così come modificati dall'Atto di coordinamento tecnico regionale.

Le suddette modifiche si configurano come un mera integrazione al testo normativo del vigente RUE derivate dalle previsioni di raccordo di cui all'Atto C. URF n. 59/2017 in recepimento dello "Schema di Regolamento Edilizio-Tipo" e delle "Definizioni Tecniche Uniformi" di cui alla DGR 922/2017.

Per la loro natura, esse sono riportate nell'"Allegato "A.1" -Testo coordinato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione"-, nell'Allegato "D" -Aggiornamento elaborati, variazioni grafiche e normative- e nell'Allegato "D.1" - Testo coordinato del, contraddistinte, per semplicità di lettura, dalla lettera "A" (**Cod. A**), con evidenza delle abrogazioni, sostituzioni e modifiche con distinto colore "blu" e "~~barrato blu~~", per distinguerle dalle altre modifiche normative (**Cap. 5.A.2.b e 5.B**) che non costituiscono meri adeguamenti/integrazioni.

### **5.A.2 Modifiche normative all'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione" conseguenti all'approvazione del RUE Intercomunale di cui alla Del. C. URF n. 48 del 06.12.2017.**

Nella presente sezione sono illustrate le modifiche all'apparato normativo del RUE vigente oggetto di proposta di variante conseguenti all'azione di revisione per rafforzare l'armonizzazione dei due strumenti urbanistici attualmente operanti nel territorio dell'Unione (RUE del Comune di Faenza e più recente RUE Intercomunale dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo -di seguito denominato RUE Intercomunale-).

L'approvazione del RUE Intercomunale -nel dicembre 2017- ha infatti proseguito il rinnovo degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale definiti dalla LR 20/2000 dei comuni aderenti all'Unione della Romagna Faentina.

La struttura e i contenuti del RUE Intercomunale sono omogenei a quelli del RUE del Comune di Faenza e contengono un apparato normativo, procedimentale e cartografico che utilizza un "linguaggio tecnico comune" utile per l'utilizzo e la gestione degli strumenti che tiene conto delle specificità e caratteristiche territoriali dei comuni aderenti all'Unione, derivanti da situazioni geomorfologiche, economiche e paesaggistiche assai diversificate.

Nell'ambito della progettazione e partecipazione del RUE Intercomunale -iniziata congiuntamente al RUE del Comune di Faenza e proseguita anche dopo alla sua approvazione nel marzo 2015, in occasione della quale si è svolto un ampio processo di partecipazione con numerose rappresentanze e con riferimento alla dimensione sovracomunale del Piano- sono stati acquisiti numerosi apporti e sono stati espletati gli adempimenti per la sua approvazione (acquisizione dei contributi e pareri di competenza degli enti coinvolti, controdeduzioni alle osservazioni pervenute), il cui risultato ha rappresentato un articolato contributo per i contenuti del nuovo strumento di pianificazione.

La stessa applicazione del RUE del Comune di Faenza aveva poi messo in luce la necessità di eliminare alcune puntuali ambiguità interpretative emerse e di migliorare/integrare disposizioni normative operanti nel territorio di Faenza sulla base delle problematiche riscontrate dal gruppo di lavoro che sono state recepite sin dalla prima stesura del RUE Intercomunale.

In attesa di avviare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ed operante nel territorio dell'URF (PSC Associato, RUE del Comune di Faenza e RUE Intercomunale) ai contenuti del Piano Urbanistico Generale (PUG) di cui alla nuova Legge Urbanistica regionale n. 24/2017, l'azione di revisione e allineamento sull'apparato normativo e procedimentale del RUE vigente si prefigge l'obiettivo di garantire il coordinamento formale e la coerenza delle previsioni dei RUE operanti nell'Unione, assicurando così una ancor più incisiva armonizzazione ed uniformità dell'attività tecnico-amministrativa in ambito edilizio e urbanistico.

Tale attività di armonizzazione degli atti normativi e generali è una finalità da perseguirsi in ambito di Unione, tenuto conto della diversificazione territoriale, ad esempio tra ambiti di pianura e ambiti di collina, e in applicazione del principio generale di differenziazione.

L'azione di revisione sull'apparato normativo si limita sostanzialmente ai seguenti interventi:

- a) adeguamento della Tav. P.2 "Norme di attuazione" del RUE Comune di Faenza a modifiche di mero coordinamento formale per adeguare il testo normativo vigente a puntualizzazioni lessicali, precisazioni e modeste integrazioni introdotte nel RUE Intercomunale per migliorare, senza modificarlo, il contenuto normativo dello stesso.

Rientrano entro tali modifiche anche le precisazioni e le modeste integrazioni introdotte nel RUE Intercomunale a seguito delle controdeduzioni ai pareri espressi sul RUE Intercomunale dalla Provincia di Ravenna e ai pareri espressi da altri enti ambientalmente competenti di cui all'Atto del Presidente n. 82 del 20.07.2017.

Per la loro natura, esse sono riportate nell'"Allegato A.1 -Testo coordinato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione"-, contraddistinte, per semplicità di lettura, dalla lettera "P" (Cod. P) con evidenza delle abrogazioni, sostituzioni e modifiche con distinto colore "verde" e "barrato verde", senza la necessità di puntuali motivazioni per la loro variazione.

- b) adeguamento della Tav. P.2 "Norme di attuazione" del RUE Comune di Faenza a modifiche di carattere puntuale derivanti dai contributi pervenuti in fase di elaborazione, adozione ed approvazione del RUE Intercomunale che -



fermi restando le caratteristiche essenziali e i criteri che presiedono all'impostazione dei RUE- hanno portato alle modifiche e/o integrazioni al testo normativo di seguito dettagliatamente descritte.

Rientrano entro tali modifiche anche quelle introdotte nel RUE Intercomunale (e che non siano mere precisazioni trattate alla precedente lettera a) a seguito delle controdeduzioni ai pareri espressi sul RUE Intercomunale dalla Provincia di Ravenna e ai pareri espressi da altri enti ambientalmente competenti di cui all'Atto del Presidente n. 82 del 20.07.2017.

Tali variazioni, che risultano circostanziate e intervengono su più tematiche, si inseriscono in modo organico nel corpo normativo e regolamentare vigente.

Esse sono riportate nell'Allegato A.1 -Testo coordinato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione"- contrassegnate, per semplicità di lettura, da un codice numerico progressivo "n" e contraddistinte dalla lettera "M" (Cod. M<sub>n</sub>), con evidenza delle abrogazioni, sostituzioni e modifiche con distinto colore "rosso" e "barrate rosse", per distinguerle dalle modifiche normative che costituiscono mere integrazioni/precisazioni (Rif. Cap. 5.A.1 e 5.A.2.a) e dalle modifiche normative di nuova previsione (Rif. Cap. 5.B).

Le modifiche apportate in "allineamento" al RUE Intercomunale che non si configurano come mere "Precisazioni" di cui alla lettera a) della presente sezione vengono pertanto di seguito puntualmente elencate e descritte, in riferimento agli elaborati normativi costitutivi del RUE del Comune di Faenza (Tav. P.2 "Norme di Attuazione"), in particolare:

- **Tav. P.2 "Norme di Attuazione"**

- **modifica (Cod. M<sub>1</sub>)** - Art. 5.2 [*Centro storico - Destinazioni d'uso*]: In fase di elaborazione del RUE Intercomunale, è stata introdotto un elemento di flessibilità alla norma generale sugli immobili di proprietà privata del centro storico utilizzati per attrezzature e spazi collettivi (es. proprietà di enti religiosi) introducendo la possibilità di modificare -in caso di cambio d'uso o funzione- la previsione di mantenimento di almeno il 30% della Sul per funzioni pubbliche, richiesta ordinariamente dal RUE per tali immobili, mediante la procedura di SIO di cui all'art. 31.2 [*Modalità di attuazione - di Inquadramento Operativo*]. Tale flessibilità -da approvarsi da parte dell'Amministrazione (Giunta)- si rende necessaria per accompagnare le trasformazioni che investono i modi d'uso di immobili del centro storico che seppur privati svolgono un ruolo rilevante nella costruzione della città pubblica.
- **modifica (Cod. M<sub>2</sub>)** - Art. 5.12 [*Centro storico - Archeologia*]: Con riferimento alla comunicazione Prot. n. 19.542 del 29.03.2017 della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Provincia di Ravenna avente ad oggetto "Faenza (RA) - Regolamento Urbanistico e Edilizio. Richiesta modifica 5.12 Archeologia", è stata modificata, analogamente a quanto fatto per il RUE Intercomunale (controdeduzione al parere Prot. n. 15.443 del 15.03.2017) la quota di profondità -da 80 a 50 cm- da cui fare scattare il controllo archeologico nel centro storico di Faenza ed è stata eliminata la disposizione che prevede l'esclusione dalla comunicazione alla Soprintendenza degli scavi puntuali finalizzati alla messa in opera di impianti tecnici.
- **modifica (Cod. M<sub>3</sub>)** - Art. 7.3 [*Ambito residenziale misto consolidato - Interventi*], Art. 8.3 [*Ambito produttivo specializzato - Interventi*], Art. 9.3 [*Ambito produttivo misto - Interventi*], Art. 10.3 [*Ambito misto di riqualificazione - Interventi*] e Art. 12.3 [*Disposizioni comuni - Unità poderaie*]: con riferimento alla fascia di inedificabilità attrezzata a verde alberato da mantenere in adiacenza al perimetro del "Centro urbano" per la definizione dei margini edificati e la protezione del territorio rurale, a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 71 (Prot. n. 14.814 del 13.03.2017) al RUE Intercomunale, è stato introdotto un elemento di flessibilità alla norma generale, inserendo la possibilità, ove tale previsione sia prevista dallo strumento (artt. 7, 8, 9) di realizzare tale fascia anche esternamente al perimetro del centro urbano in aree limitrofe di proprietà consentendo quindi di edificare fino al limite del suddetto perimetro. Tale possibilità è limitata ai casi di lotti confinanti di proprietà privata, senza interposizioni di viabilità o altre aree di proprietà pubblica. Conseguentemente si è precisato all'art. 12.3 [*Disposizioni comuni - Unità poderaie*] che qualora la fascia da

attrezzare a verde alberato si acquisisca in ambiti del territorio rurale, tale acquisizione non pregiudica l'utilizzazione degli indici di edificabilità sul fondo di provenienza.

Per il solo RUE del Comune di Faenza, la modifica è stata inserita anche per gli ambiti prevalentemente produttivi di cui all'art. 10 [*Ambito misto di riqualificazione*] non presenti nel RUE Intercomunale.

- **modifica (Cod. M<sub>4</sub>)** - Art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*] e Art. 14 [*Aree di valore naturale e ambientale*]: con riferimento all'evoluzione normativa sulla nozione di ristrutturazione edilizia c.d "ricostruttiva" (DPR 380/2001 e s.m.i, così come modificato dalla L 98/2013 "Decreto del fare") e a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 30 (Prot. n. 14148 del 10.03.2017) al RUE Intercomunale, sono state disciplinate le modalità di ripristino degli edifici nei vari ambiti del territorio rurale, prevedendo una norma generale in sede di art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*] delle NdA e opportuni limiti e condizioni nelle "Aree di valore naturale e ambientale" di cui all'art. 14, tesi a salvaguardare la prioritaria finalità di conservazione degli elementi naturalistici e ambientali di queste aree.
- **modifica (Cod. M<sub>5</sub>)** - Art. 12.2 [*Disposizioni comuni - Modalità generali di progettazione*]: con riferimento agli edifici in territorio rurale privi di interesse documentario, è stato integrato il comma 2 dell'art. 12 relativo alle "Modalità generali di progettazione" sugli edifici esistenti consentendo l'intervento di demolizione e ricostruzione con trasferimento del volume -ordinariamente previsto dalla norma generale per gli edifici o loro parti che risultino estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola- in presenza di terreni caratterizzati da pregiudizievoli fenomeni di dissesto del suolo da comprovarsi mediante relazione geologica nell'ambito del progetto edilizio.  
Per gli interventi di nuova costruzione in territorio rurale di cui al medesimo art. 12.2, tale condizione è derogatoria del solo criterio di "accorpamento alle preesistenze" previsto dal RUE per l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto.
- **modifica (Cod. M<sub>6</sub>)** - Art. 12.3 [*Disposizioni comuni - Unità poderale*]: In fase di elaborazione del RUE Intercomunale è stata portata da 5 km a 7 km la distanza entro cui devono essere collocati i terreni costituenti unità poderale di intervento per gli appoderamenti in atto al 31.12.1995 ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità in zona agricola.
- **modifica (Cod. M<sub>7</sub>)** - Art. 12.3 [*Disposizioni comuni - Unità poderale*]: In fase di elaborazione del RUE Intercomunale sono stati modificati i criteri di calcolo delle aree escluse (es. boschi e calanchi) nella determinazione dell'unità poderale di intervento. Detti criteri di calcolo sono stati approfonditi e meglio definiti in ambito di CQAP dei Comuni di collina con riferimento al territorio dell'Unione maggiormente interessato da tali condizionamenti.
- **modifica (Cod. M<sub>8</sub>)** - Art. 12.5 [*Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*]: È stato uniformato il parametro di superficie sostituendo il parametro Sul con Su in considerazione anche delle nuove DTU ove non è più presente il parametro di Sul. Tale modifica non incide sul dimensionamento dei parametri in oggetto.
- **modifica (Cod. M<sub>9</sub>)** - Art. 13.2 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni*]: con riferimento ai servizi agricoli localizzati nel contesto di nuclei edilizi esistenti e fermo restando i limiti sul dimensionamento massimo degli stessi, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 59 (Prot. n. 14602 del 10.03.2017) al RUE Intercomunale, è stato ampliato l'indice incrementale - da 20 mq/ha a 50 mq/ha per ogni ulteriore ettaro dopo i primi 5 ettari- per tali funzioni, ripristinando quanto previsto dai previgenti PRG di alcuni Comuni dell'Unione (Faenza e Solarolo).
- **modifica (Cod. M<sub>10</sub>)** - Art. 13.2 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Funzioni*]: con riferimento ai servizi adibiti a cantine vinicole, sono state introdotte specifiche premialità per favorire il consolidamento delle attività già insediate.
- **modifica (Cod. M<sub>11-12</sub>)** - Art. 13.3 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Interventi*]: con riferimento alla disciplina sugli agriturismi, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 83 (Prot. n. 14915 del 13.03.2017) al RUE Intercomunale, è stato specificato che l'esistenza dell'attività si concretizza anche per quegli agriturismi

che non siano stati successivamente utilizzati per altre funzioni. In fase di elaborazione del RUE Intercomunale, la medesima disciplina è stata adeguata alla disciplina sovraordinata in materia (LR 4/2009), consentendo ampliamenti per funzioni di servizio connesse all'attività agricola fino ad un massimo di 200 mq nell'ambito dei quali è possibile realizzare nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori per l'attività agrituristica.

- **modifica (Cod. M<sub>13</sub>)** - Art. 12.3 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Interventi*]: In fase di elaborazione del RUE Intercomunale sono stati definiti i riferimenti temporali per l'applicazione delle potenzialità applicabili alle abitazioni agricole nel caso in cui siano esauriti gli indici sul fondo. In particolare l'ampliamento di 100 mq una tantum si riferisce alla situazione proprietaria "storicizzata" a Faenza al 31.12.1995 (mentre per gli altri comuni la data di riferimento è il 31.12.2015), mentre il limite di 500 mq è superabile in unità poderali di dimensioni adeguate con riferimento ad ogni nucleo abitativo della stessa proprietà alla data di adozione del RUE.
- **modifica (Cod. M<sub>14</sub>)** - Art. 14.2 [*Aree di valore naturale e ambientale - Limiti per gli edifici funzionali all'attività agricola*]: In fase di elaborazione del RUE Intercomunale, l'insediamento di nuove funzioni abitative funzionali all'attività agricola ricadenti entro le "Aree di valore naturale e ambientale" da realizzarsi "unicamente mediante l'utilizzo di ambienti interni agli edifici" è stata confermata nelle "Zone di tutela naturalistica - di conservazione" di cui all'art. 3.25a del PTCP. Per tutte le altre aree del PTCP (artt. 3.10, 3.18, 3.17, 3.19, 3.25b), classificate dal RUE come "Aree di valore naturale e ambientale", gli interventi ammessi derivano dalle corrispondenti norme del PTCP e dagli artt. 12 [*Disposizioni comuni*] e 13 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*] con gli opportuni limiti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 14 [*Aree di valore naturale e ambientale*].
- **modifica (Cod. M<sub>15</sub>)** - Art. 14.3 [*Aree di valore naturale e ambientale - Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola*]: a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 12 (Prot. n. 13.322 del 07.03.2017) al RUE Intercomunale, le possibilità di intervento sugli edifici non funzionali all'attività agricola ricadenti entro le "Aree di valore naturale e ambientale" sono state estese anche al "restauro e risanamento conservativo".
- **modifica (Cod. M<sub>16</sub>)** - Art. 20.2 [*Dotazioni ecologiche e ambientali - Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale*]: con riferimento agli ambiti produttivi di cui agli artt. 8 e 9 ove lo strumento individui aree private a dotazioni ecologiche e ambientali per la mitigazione degli impatti, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 18 (Prot. n. 13.636 del 08.03.2017) al RUE Intercomunale, è stata introdotta la possibilità -e solo in assenza di alternative progettuali- di utilizzare una fascia di 6 metri sul margine interno delle "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" individuate dal RUE per la realizzazione di parcheggi alberati e/o viabilità di servizio funzionali alla migliore organizzazione aziendale.  
Per il solo RUE del Comune di Faenza, la modifica è stata inserita anche per gli ambiti prevalentemente produttivi di cui all'art. 10 [*Ambito misto di riqualificazione*] non presenti nel RUE Intercomunale.
- **modifica (Cod. M<sub>17</sub>)** - Art. 23.3 [*Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche*]: In fase di elaborazione del RUE Intercomunale, è stato eliminato l'obbligo di effettuare il restauro del tratto di mura storiche afferente alla proprietà previsto per gli interventi di ampliamento consentiti dalla norma. L'intervento sulle mura storiche è stato pertanto circoscritto all'eliminazione degli elementi incongrui e agli eventuali interventi manutentivi necessari.
- **modifica (Cod. M<sub>18</sub>)** - Art. 24.9 [*Sicurezza del territorio - Norme per la riduzione del rischio idraulico*]: In fase di elaborazione del RUE Intercomunale, è stata introdotta una norma per la riduzione del rischio idraulico in adempimento alle disposizioni sovracomunali contenute nei Piani Stralcio di Bacino, come variati in adeguamento al Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA). La norma è stata elaborata in accordo con gli Enti competenti e perfezionata a seguito della controdeduzione al parere della Regione Emilia Romagna - Servizio Area Romagna (Prot. n. 26.713 del 04.05.2017) per l'approvazione del RUE Intercomunale.
- **modifica (Cod. M<sub>19</sub>)** - Art. 24.10 [*Sicurezza del territorio - Norme in materia di sicurezza sismica in ambito di CLE*]: a seguito della controdeduzione al parere della Regione Emilia Romagna - Servizio Area Romagna (Prot.

n. 26.713 del 04.05.2017) per l'approvazione del RUE Intercomunale sul tema degli edifici/aggregati strutturali interferenti con le infrastrutture di accessibilità e di connessione di cui alla Condizione Limite per l'Emergenza (CLE), è stata inserita una specifica disposizione per la mitigazione del rischio sismico degli edifici potenzialmente interagenti.

Tale norma, caratterizzata da un'impostazione prestazionale, promuove l'obiettivo di contenere/ridurre/eliminare tale interferenza senza prestabilire la soluzione per l'ottenimento del risultato e affida al progetto il compito di dimostrare l'effettiva efficacia delle soluzioni proposte in rapporto all'obiettivo.

- **modifica (Cod. M<sub>20</sub>)** - Art. 24.11 [*Sicurezza del territorio - Norme in materia di qualità dell'aria*]: Trattasi di uno specifico richiamo di disposizioni sovraordinate contenute nel Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020) della Regione Emilia Romagna -approvato con DAL n. 115/2017- di immediata osservanza e attuazione, aventi incidenza sulla disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.
- **modifica (Cod. M<sub>21</sub>)** - Art. 25.2 [*Impianti e infrastrutture - Fasce di rispetto stradale*]: In fase di elaborazione del RUE Intercomunale, a maggiore specificazione della disciplina edilizia in fascia di rispetto stradale, è stato esplicitato che nel caso in cui la Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: Impianti e infrastrutture" individui graficamente le fasce di rispetto in attuazione all'art. 11.5 PTCP recante "*Disposizioni in materia di standard di riferimento, di fasce di rispetto stradale e corridoi infrastrutturali*", anche per la parte eccedente l'ampiezza prevista dal Codice della Strada dovranno essere rispettate le norme del Codice stesso, fermo restando che non dovrà essere acquisito il parere dell'ente competente sull'infrastruttura. Si chiarisce altresì che in tale parte di fascia eccedente sono in ogni caso sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso consentiti dalle norme di zona.
- **modifica (Cod. M<sub>22</sub>)** - Art. 25.5 [*Impianti e infrastrutture - Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso*]: Trattasi di uno specifico richiamo a disposizioni sovraordinate in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico di cui alla LR 19/2003 e relative direttive applicative. La Tav. C.2 "Tavola dei vincoli: Impianti e infrastrutture" è stata inoltre integrata con le "Zone di protezione dall'inquinamento luminoso" di cui alla suddetta legge. Per il Comune di Faenza tali aree, oggetto di particolare tutela, sono individuate dalla DGP n. 270/2013 in relazione alla presenza di osservatori astronomici di tipo non professionale presenti in Provincia di Ravenna, dentro e fuori il territorio dell'Unione della Romagna Faentina.
- **modifica (Cod. M<sub>23</sub>)** - Art. 26.3 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità*]: con riferimento agli obiettivi di qualità finalizzati a garantire la sostenibilità degli interventi edilizi negli ambiti produttivi di cui agli artt. 8 e 9, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 53 (Prot. n. 14.592 del 10.03.2017) al RUE Intercomunale la prestazione relativa alla "Riduzione dell'impatto edilizio" di cui alla lettera a. e la prestazione relativa alle "Alberature" di cui alla lettera b. sono state integrate per mitigare la portata applicativa della norma generale in relazione all'incremento di superficie impermeabile in attività produttive esistenti e operanti di grandi dimensioni (con SF maggiore di 30.000 mq) e in relazione alle Superfici utili di ampliamento delle grandi attività produttive.

Per il solo RUE del Comune di Faenza, la modifica è stata inserita anche per gli ambiti prevalentemente produttivi di cui all'art. 10 [*Ambito misto di riqualificazione*] non presenti nel RUE Intercomunale.

- **modifica (Cod. M<sub>24</sub>)** - Art. 26.5 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale*]: In fase di elaborazione del RUE Intercomunale sono state ridefinite 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*] relative alle prestazioni "Trattenimento acqua", "Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico)" e "Alberature". Tale modifica è tesa 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 del Comune di Faenza. Le alternative riguardanti gli arbusti sono state eliminate, in quanto si ritiene di non incentivare tale tipologia di verde per le connesse possibili problematiche di sicurezza e decoro urbano.
- **modifica (Cod. M<sub>25</sub>)** - Art. 26.5 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Alternative al sistema prestazionale*]: In fase di elaborazione del RUE Intercomunale è stato introdotto una norma di semplificazione intesa a sottrarre



- dal formalismo degli atti amministrativi (delibere dell'Amministrazione) piccole quantità di parcheggio ad uso pubblico (fino a 25 mq) che potranno essere sempre monetizzate direttamente nell'ambito della pratica edilizia.
- **modifica (Cod. M<sub>26</sub>)** - Art. 29 [*Incentivi*]: a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 18 (Prot. n. 13.636 del 08.03.2017) al RUE Intercomunale, è stato integrato il sistema degli incentivi previsto per l'"Ambito produttivo specializzato" prevedendo la possibilità di estendere la Superficie Coperta (SCO) dal 70% al 75% della Superficie Fondiaria (SF).
  - **modifica (Cod. M<sub>27</sub>)** - Art. 30 [*Compensazioni*]: A seguito dell'esperienza sull'applicazione degli incentivi nel Comune di Faenza, in fase di elaborazione del RUE Intercomunale sono stati inserite alcune nuove compensazioni e integrate altre per quanto attiene le azioni strategiche "Sicurezza sismica", "Efficienza energetica" e "Promozione degli orti". Tali modifiche sono tese ad ampliare l'ambito di applicazione di talune azioni strategiche con specifiche finalità di interesse pubblico (es. estensione degli obiettivi di sicurezza per gli edifici pubblici a tutto il centro urbano, incentivi più vantaggiosi nel caso in cui il concessionario assuma anche l'onere della progettazione negli interventi di miglioramento sismico su proprietà comunali, estensione degli obiettivi di efficienza energetica per gli edifici pubblici in centro urbano introducendo fra le azioni puntuali anche la diagnosi energetica, possibilità di incentivare, oltre alla possibilità di realizzare orti ex novo orti in centro urbano, anche interventi puntuali per la migliore fruibilità ed utilizzo di quelli esistenti mediante la realizzazione di pozzi, attrezzature, recinzioni, ecc.).

## 5.B Modifiche normative all'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione" di nuova previsione.

Nel presente capitolo sono illustrate le modifiche normative di nuova previsione oggetto di proposta di Variante e le motivazioni poste alla base delle singole variazioni. Si tratta in larga parte di rettifiche e puntualizzazioni di limitata portata volte a integrare e migliorare il testo normativo vigente, determinate:

- dall'accoglimento di proposte di modifica/intervento da parte di operatori privati e/o associazioni di categoria sulla base della valutazione delle richieste pervenute, che riguardano tematiche di rilevanza generale (modifiche M1, M3, M5);
- dall'attività di monitoraggio svolto dagli uffici sul sistema prestazionale e sul degli incentivi-compensazioni del RUE durante il periodo di applicazione dello Strumento (modifica M2, M4 M6);

Le azioni sull'apparato normativo si limitano sostanzialmente ai seguenti interventi:

- estensione della possibilità di insediare alcuni usi direzionali nei locali con vetrina al piano terra posti nell'"Area monumentale" del centro storico - **Modifica M1**;
- estensione della possibilità di realizzare tetti giardino su edifici produttivi compresi entro le "Aree oggetto di strumenti attuativi" - **Modifica M2**;
- estensione della possibilità di ammettere la modalità operativa della demolizione con ricostruzione di fabbricati al di fuori della fascia di rispetto stradale anche nel caso di edifici di valore culturale e testimoniale, in casi eccezionali derivanti dal prevalente interesse pubblico - **Modifica M3**
- precisazione sulla disciplina degli incentivi nelle "Aree urbane di conservazione del verde privato" in relazione alle possibilità di posizionamento dei nuovi edifici autonomi sul lotto - **Modifica M5**
- in caso di accesso al sistema degli incentivi del RUE, diversificazione dell'azione compensativa relativa al "Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano" precisando diverse casistiche di intervento in modo da associare ad ognuna di esse il corretto livello compensativo in termini di Sul - **Modifica M6**

L'azione di modifica normativa comporta la modifica dei seguenti elaborati del RUE vigente:

- **Tav. P.2 Norme di Attuazione**
  - modifica Art. 5.2 [*Centro storico - Destinazioni d'uso*];
  - modifica Art. 11.3 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi*];
  - modifica Art. 25.2 [*Impianti e infrastrutture - Fasce di rispetto stradale*];
  - modifica Art. 26.3 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità*], lettera b "Alberature";
  - modifica Art. 29 [*Incentivi*];
  - modifica Art. 30 [*Compensazioni*].

Ogni puntuale proposta di modifica, di seguito singolarmente illustrata, è riportata nell'"Allegato A.1 -Testo coordinato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione"- contrassegnate, per semplicità di lettura, da un codice numerico progressivo "n" e contraddistinte dalla lettera "M" (Cod. Mn), con evidenza delle abrogazioni, sostituzioni e modifiche con distinto colore "arancione" e "~~barato arancione~~", per distinguerle dalle modifiche normative che costituiscono mere integrazioni/precisazioni (Rif. Cap. 5.A.1 e 5.A.2.a) e dalle modifiche normative proposte in allineamento al RUE Intercomunale (Rif. Cap. 5.A.2.b).

## MODIFICA M1 (limiti agli usi nell'area monumentale)

- **modifica (Cod M1)** - Art. 5.2 [*Centro storico -Destinazioni d'uso*]: a seguito di richiesta di variante al RUE, Prot. n. 26.771 del 27.07.2016, presentata a firma congiunta dai rappresentanti di associazioni di categoria per il commercio e l'artigianato operanti sul territorio comunale, si propone di eliminare la limitazione per l'insediamento di alcuni usi direzionali (studi professionali e agenzie immobiliari) nei locali con vetrina al piano terra attualmente prevista nell'area monumentale del centro storico, al fine di ampliare -nel contesto economico attuale- la rosa degli usi insediabili e contenere il fenomeno dei locali dismessi quali potenziali punti di degrado urbano. Limitatamente alle funzioni di agenzia immobiliare e gli studi professionali, si intende mantenere il divieto di cambio d'uso nelle Piazze del centro storico (Piazza del Popolo, Piazza della Libertà e Piazza Martiri della Libertà). Per i suddetti fini si integra:

TESTO VIGENTE

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

### Art. 5 Centro storico

[...]

#### 2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le funzioni, ad esclusione di quelle di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*] lettera c2), con i seguenti limiti:

- nell'area monumentale individuata nella Tav. P.4\_C (Faenza) sono vietati i cambi d'uso verso le funzioni di cui ~~all'art. 3 [*Usi del territorio*] lettera a) (residenziale) e ~~lettera d) punto d2) (direzionali, ecc.) con l'eccezione delle farmacie o agenzie di viaggio nei locali al piano terra prospicienti direttamente con vetrina sullo spazio pubblico;~~~~

[...]

TESTO VARIATO

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

### Art. 5 Centro storico

[...]

#### 2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le funzioni, ad esclusione di quelle di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*] lettera c2), con i seguenti limiti:

- nell'area monumentale individuata nella Tav. P.4\_C (Faenza), **limitatamente ai locali al piano terra prospicienti direttamente con vetrina sullo spazio pubblico**, sono vietati i cambi d'uso verso le funzioni di cui **alla** lettera a) (residenziale) e **verso le funzioni finanziarie, bancarie e assicurative di cui alla lettera d2) dell'art. 3 [*Usi del territorio*]**, con la precisazione che i cambi d'uso verso le funzioni di agenzia immobiliare e gli studi professionali non sono ammessi limitatamente a Piazza del Popolo e Piazza Martiri della Libertà;

[...]

## MODIFICA M2 (tetti giardino su edifici produttivi compresi entro le aree oggetto di strumenti attuativi)

- **modifica (Cod M2)** - Art. 11.3 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi*]: a seguito della fase applicativa del RUE, nonché in considerazione di sollecitazioni progettuali pervenute si intende meglio definire il sistema delle norme che incentivano la realizzazione di tetti giardino su edifici produttivi in modo da eliminare alcune limitazioni progettuali che deriverebbero da una loro applicazione rigorosa.

In sede di Tav. P.2 si agisce sulle "Aree oggetto di strumenti attuativi" di cui all'art. 11.3 per le quali siano state cedute le aree pubbliche e siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto: in tal caso gli interventi devono rispettare la disciplina dei piani attuativi e le NdA del PRG '96 con la possibilità, già previste dalla norma, di adeguare gli usi a quelli previsti dal RUE. Con la presente variazione si aggiunge la possibilità di applicare anche le "Premialità" del RUE con riferimento ai tetti giardino di cui all'art. 57 [*Tetti giardino*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

La presente variazione si completa con le modifica apportate agli altri aspetti normativi inerenti ai tetti giardino Art. 32.7 e 57 di cui alla Tav. P.5. Per i suddetti fini si integra:

TESTO VIGENTE

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, fermo restando che nelle aree con strumenti attuativi non decaduti, le variazioni ~~degli usi~~ conformi al RUE ma non agli strumenti attuativi, comportano variante a questi ultimi.

I Piani attuativi adottati prima della data di adozione del RUE o già sottoposti -alla stessa data- a determina di pubblicazione, sono approvati sulla base delle norme previgenti: successivamente all'approvazione seguono quanto disposto al presente comma.

TESTO VARIATO

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 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 ~~sudette~~ variazioni conformi al RUE ma non agli strumenti attuativi, comportano variante a questi ultimi.

[...]



## MODIFICA M3 (edifici di valore nelle fasce di rispetto stradali)

- **modifica (Cod. M3)** - Art. 25.2 [*Impianti e infrastrutture - Fasce di rispetto stradali*]: a seguito di specifica richiesta di variante normativa, Prot. n. 33.536 del 23.05.2018, si ritiene di valutare la possibilità di ammettere la demolizione con ricostruzione di fabbricati al di fuori della fascia di rispetto stradale anche nel caso di edifici di valore culturale e testimoniale, purché privi di elementi o apparti decorativi storici del quale non sia possibile riprodurre il valore originario.

Tale possibilità, corrispondente ad una casistica di eccezione, deve in ogni caso riguardare fabbricati che siano costruiti a ridosso ed interferenti con le pertinenze stradali (quali quello oggetto di richiesta di variante che presenta la muratura esterna costruita direttamente sulla sponda del fosso di guardia) e deve derivare da prevalenti esigenze di sicurezza e/o igiene ambientale attestate dagli Enti competenti (es. gli Enti proprietari delle strade e Consorzi competenti su scoli e/o canali), ovvero da condizioni derivanti dalla progettazione di opere pubbliche o di interesse generale. Per i suddetti fini si integra:

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 25.2

### Art. 25 Impianti e infrastrutture

[...]

#### 2. Fasce di rispetto stradali

[...]

Gli edifici esistenti presenti nelle fasce di rispetto possono essere oggetto di ristrutturazione senza demolizione integrale e di ampliamento non fronteggiante la strada, nel rispetto delle singole norme di zona.

Nelle fasce di rispetto sono ammessi altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione ove tale operazione comporti diverso posizionamento degli edifici interamente al di fuori della fascia di rispetto. In tale caso la ricostruzione avviene mantenendo la Sul ed il volume esistente nel rispetto di ogni altra specifica norma di intervento. Il suddetto intervento non si applica agli "Edifici e manufatti di valore" di cui all'art. 6.

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 25.2

### Art. 25 Impianti e infrastrutture

[...]

#### 2. Fasce di rispetto stradali

[...]

Gli edifici esistenti presenti nelle fasce di rispetto possono essere oggetto di ristrutturazione senza demolizione integrale e di ampliamento non fronteggiante la strada, nel rispetto delle singole norme di zona.

Nelle fasce di rispetto sono ammessi altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione ove tale operazione comporti diverso posizionamento degli edifici interamente al di fuori della fascia di rispetto. In tale caso la ricostruzione avviene mantenendo la Sul ed il volume esistente nel rispetto di ogni altra specifica norma di intervento. Il suddetto intervento non si applica agli "Edifici e manufatti di valore" di cui all'art. 6 con la seguente precisazione: per gli edifici di valore culturale e testimoniale che siano a ridosso ed interferenti con le pertinenze stradali -purché privi di elementi decorativi storici dei quali non sia possibile riprodurre il valore originario- la modalità operativa della demolizione con ricostruzione è ammessa solo qualora prevalgano esigenze di sicurezza e/o di igiene ambientale attestate dagli Enti competenti, nonché condizioni derivanti dalla progettazione di opere pubbliche o di interesse generale.

## MODIFICA M4 (specificazione sull'ambito di applicazione della prestazione di sostenibilità "Alberature")

- **modifica (Cod. M4)** - Art. 26.3 [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità*], lettera b. "Alberature": con riferimento alla prestazione di sostenibilità "Alberature", a seguito della fase applicativa del RUE, si ritiene di operare una semplificazione limitando l'ambito di applicazione ai casi in cui sia determinato un numero di alberi maggiore di uno. E' il caso di cambi d'uso con aumento di carico urbanistico limitati a piccole porzioni di edifici che determinano proporzionalmente quote di verde in misura inferiore ad un albero; in tal caso l'onere della piantumazione (arrotondata per eccesso ad un albero) sarebbe sproporzionato all'esito dell'intervento in materia di diverso uso. Per i suddetti fini si integra:

TESTO VIGENTE

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

### Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

#### 3. Prestazione sostenibilità

[...]

- a. 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 Sul oggetto di cambio d'uso.

TESTO VARIATO

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

### 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 Sul oggetto di cambio d'uso **qualora sia determinato un numero di alberi maggiore di 1.**

## MODIFICA M5 (incentivi nelle Aree urbane di conservazione del verde privato)

- **modifica (Cod. M5)** - Art. 29 [*Incentivi*]: a seguito di richiesta di Valutazione preventiva, annotata agli atti con Prot. n. 75.644 del 19.12.2017 e riguardante le modalità di applicazione della norma incentivante per realizzare edifici autonomi nelle "Aree urbane di conservazione del verde privato", si ritiene di rispondere positivamente alla richiesta di collocare tali nuovi edifici nelle adiacente delle costruzioni esistenti, anche confinanti, e non solo nelle adiacenze delle costruzioni esistenti sul lotto di intervento come previsto dall'art. 29 del vigente RUE. Tale precisazione corrisponde in molti casi all'opportunità di collocare i nuovi volumi ottenuti con l'incentivo non in prossimità degli edifici inseriti nel "verde privato" che sono spesso costituiti da "ville" o tipologie di valore, bensì nelle vicinanze delle edificazione -anche su altra proprietà- eventualmente presente in posizione limitrofa al nuovo intervento. Per i suddetti fini si integra:

TESTO VIGENTE

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

### Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
11.5	Aree urbane di conservazione del verde privato	<ul style="list-style-type: none"><li>- La Sul in ampliamento può estendersi al 20% fino al max di 250 m<sup>2</sup> con possibilità di realizzare un solo nuovo edificio autonomo nelle adiacenze di edifici esistenti <b>sul lotto</b>.</li><li>- E' ammesso il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul esistente con un max di 250 m<sup>2</sup> di Sul.</li></ul>

TESTO VARIATO

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

### Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
11.5	Aree urbane di conservazione del verde privato	<ul style="list-style-type: none"><li>- La Sul in ampliamento può estendersi al 20% fino al max di 250 m<sup>2</sup> con possibilità di realizzare <b>sul lotto</b> un solo nuovo edificio autonomo nelle adiacenze di edifici esistenti.</li><li>- E' ammesso il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul esistente con un max di 250 m<sup>2</sup> di Sul.</li></ul>

## MODIFICA M6 (potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano)

- **modifica (Cod. M6)** - Art. 30 [Compensazioni]: a seguito della prima fase applicativa del sistema Incentivi-Compensazioni del RUE è emersa la necessità di dettagliare su impulso e con la collaborazione dell'Ufficio Giardini l'applicazione dell'azione compensativa relativa al "Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano" precisando diverse casistiche di intervento tutte coerenti con l'azione strategica in modo da associare ad ognuno di esse il corretto livello compensativo di intermini di Sul.

La presente variazione si completa con le modifiche apportate agli altri aspetti normativi inerenti agli interventi compensativi per la permeabilità di cui all'Art. 40 "Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo" della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti". Per i suddetti fini si integra:

TESTO VIGENTE

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

### Art. 30 Compensazioni

[...]

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: <del>in area pubblica: 1 albero = 0,5 m<sup>2</sup> di Sul;</del> <del>in area privata: 1 albero = 0,2 m<sup>2</sup> di Sul.</del>

TESTO VARIATO

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

### Art. 30 Compensazioni

[...]

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: <i>in area pubblica:</i> - piantumazione di 1 albero in area libera/permeabile = 0,7 m <sup>2</sup> di Sul; - rimozione di ceppaia e sostituzione con 1 albero = 1 m <sup>2</sup> di Sul; - abbattimento e sostituzione di 1 albero con ripristino dell'area di impianto = 1,5 m <sup>2</sup> di Sul; - 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. <i>in area privata:</i> - 1 albero = 0,2 m <sup>2</sup> di Sul.-