

## *L'articolazione del Piano e le scelte del progetto*

*(la cartografia, gli ambiti, le letture, le opportunità offerte dal Piano)*

# RUE 2015

# FAENZA

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

Incontro del 24/03/2016





**Dal sito istituzionale è possibile accedere liberamente a:**

- **tutta la documentazione del RUE**

<http://www.comune.faenza.ra.it/Guida-ai-servizi/Settore-Territorio/Regolamento-Urbanistico-ed-Edilizio-RUE-del-Comune-di-Faenza>

- **materiale esplicativo a corredo del Piano**

[http://www.comune.faenza.ra.it/Guida-ai-servizi/Settore-Territorio/Regolamento-Urbanistico-ed-Edilizio-RUE-del-Comune-di-Faenza:](http://www.comune.faenza.ra.it/Guida-ai-servizi/Settore-Territorio/Regolamento-Urbanistico-ed-Edilizio-RUE-del-Comune-di-Faenza)

-**FILOSOFIA: 20 Strategie** (4.909,34 kB - PDF) → per conoscere le idee alla base del Piano

-**ASPETTI OPERATIVI: 30 Azioni** (1.161,15 kB - PDF) → le principali opportunità offerte dal Piano

-**RUE: incontro pubblico post adozione del 05/09/2014** (1.641,47 kB - PPT) → per addentrarsi negli elaborati del Piano

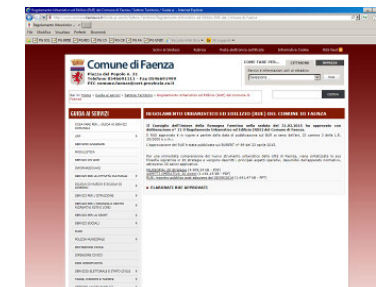
<http://www.comune.faenza.ra.it/Guida-ai-servizi/Settore-Territorio/La-newsletter-del-Settore-Territorio> :

-**150416 Faenza - Monetizzazioni** (1.312,12 kB - PDF)

-**150416 Faenza - RUE\_Riduzione-ONERI** (2.865,70 kB - PDF)

-**150416 Faenza - Aree PEEP Monetizzazioni** (761,46 kB - PDF)

**N.B.:** Nell'ambito di questa presentazione, pertanto, si rimanda per un maggior approfondimento direttamente alla consultazione dei suddetti documenti al fine di non ingenerare eccessiva ridondanza di documenti e comunicazioni





Il Regolamento Urbanistico Edilizio (**RUE**) è uno dei tre strumenti che, insieme a Piano Strutturale Comunale (**PSC**) e Piano Operativo Comunale (**POC**), sono destinati a sostituire il Piano Regolatore Generale (**PRG**), ognuno per le parti di rispettiva competenza. Il Comune di Faenza è dotato di PSC approvato nel 2010.

Il RUE di Faenza, in base a quanto previsto ai sensi della L.R. 20/2000 (Artt. 29 e 34), detta la **disciplina particolareggiata** delle trasformazioni edilizie sul territorio, assumendo la natura propria dello strumento di pianificazione urbanistica (Piano).

Per legge, il RUE può regolamentare le previsioni realizzabili per **intervento diretto**.

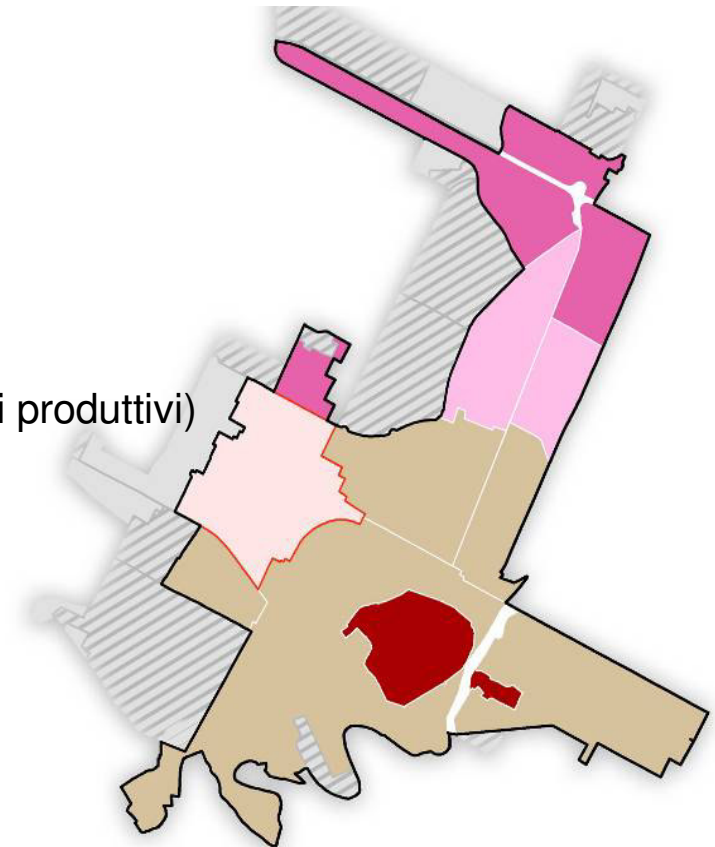
Gli interventi possono interessare:

- **Il centro urbano** (ambiti consolidati, centro storico e ambiti produttivi)
- **Il territorio rurale**

Gli interventi **non** possono interessare:

- **Il territorio urbanizzabile**  
(ambiti sottoposti a POC)

Il RUE è valido a tempo **indeterminato**

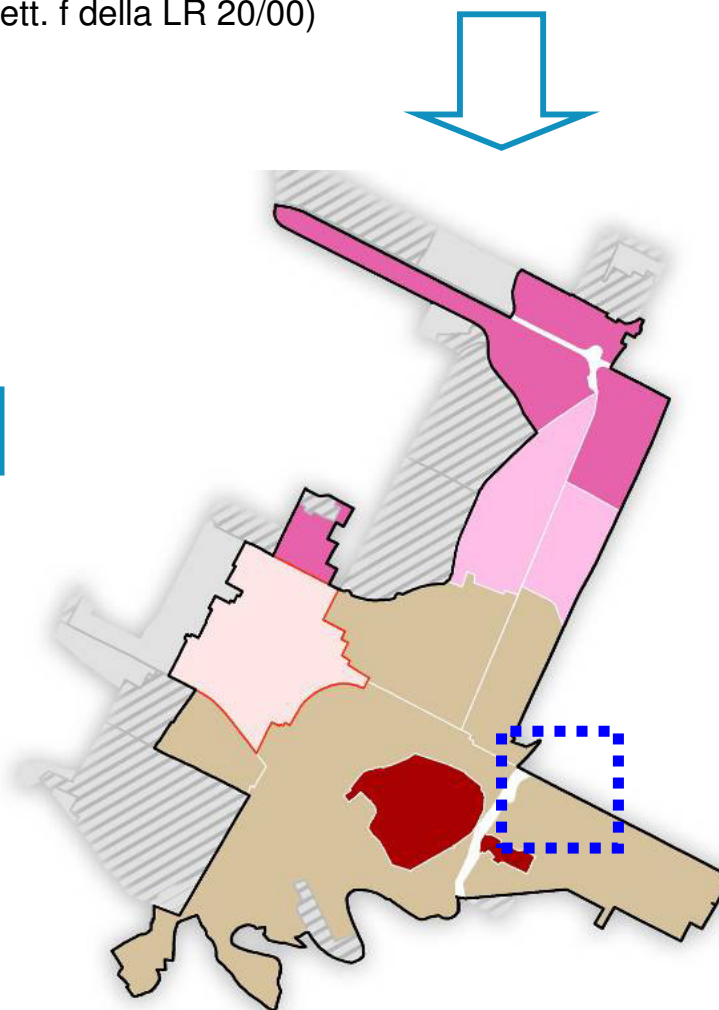


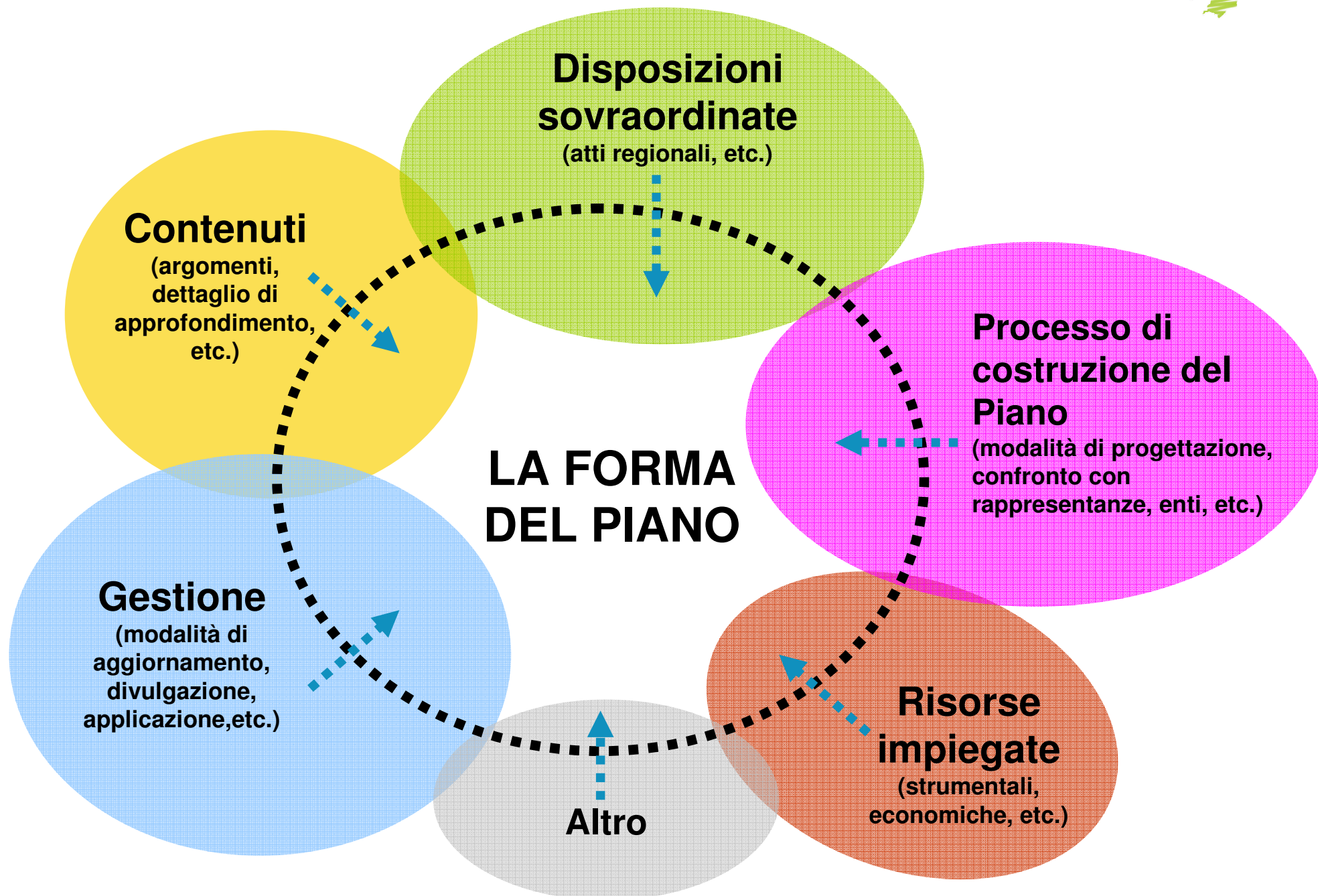


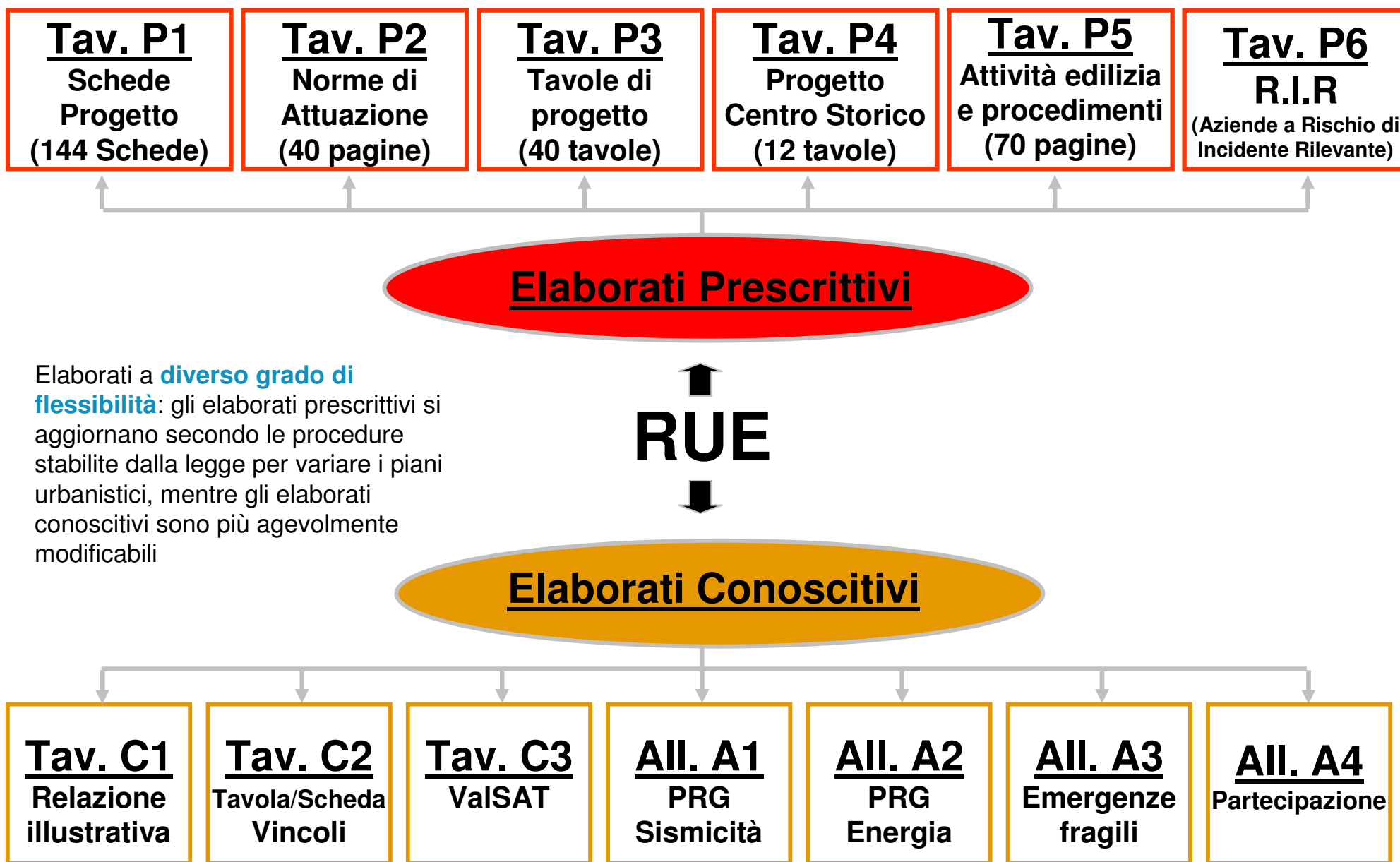
**RUE** (1:5.000 e 1:2.000): in conformità alle previsioni del PSC, contiene la disciplina particolareggiata di parti del territorio → maggior dettaglio, ulteriori informazioni e differenziazioni nelle specifiche previsioni

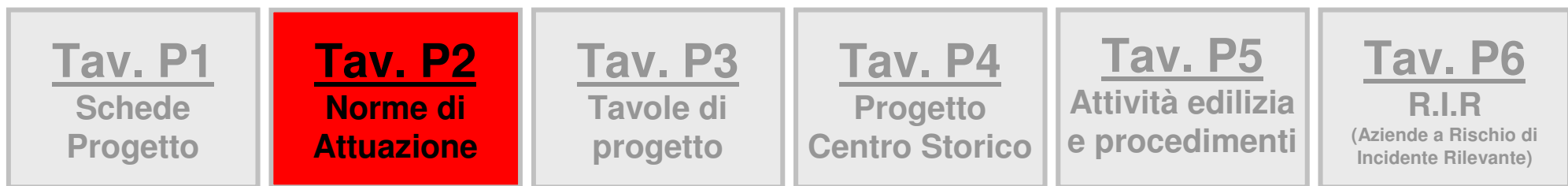
**PSC** (1:10.000): individua gli ambiti del territorio comunale stabilendone i principali obiettivi e requisiti

(art. 28 c. 2 lett. f della LR 20/00)









## NORME DI VALENZA GENERALE

- Definizioni e specificazioni di parametri
- Usi del territorio; Tipi di intervento
- Edifici e manufatti di valore esterni al cs
- Disciplina delle dotazioni territoriali
- Condizioni attività di trasformazione

**Natura e paesaggio**  
**Storia e archeologia**  
**Sicurezza del territorio**  
**Impianti e infrastrutture**

- Obiettivi di qualità
- Incentivi e compensazioni
- Attuazione e procedure

Centro urbano  
Territorio rurale

**Prestazione sicurezza**  
**Prestazione sostenibilità**  
**Prestazione identità**

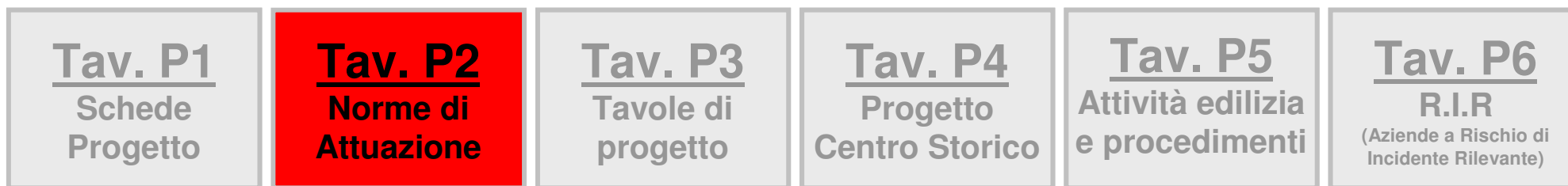
## NORME DI ZONA

- Centro Storico
- Centro Urbano .....
- Territorio Rurale .....

Ambito residenziale misto consolidato  
Ambito produttivo specializzato  
Ambito produttivo misto  
Ambito misto di riqualificazione  
Aree urbane a disciplina specifica

Ambiti alta vocazione produttiva agricola  
Aree di valore naturale e ambientale  
Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico  
Ambiti agricoli periurbani  
Aree rurali a disciplina specifica

**NdA**  
40 Pagine  
32 Articoli  
IX Titoli



Per ricavare informazioni da conoscere per ogni intervento

Per ricavare cosa potenzialmente si può o non si può fare in termini di usi e edificabilità

Per ricavare quali condizioni e/o vincoli vanno rispettati

Per ricavare quali prestazioni vanno assolte

Per ricavare quali ulteriori possibilità facoltative sono possibili





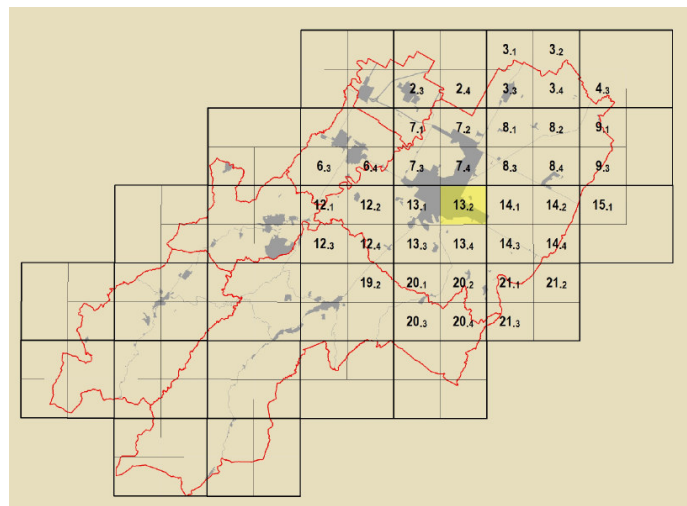
## La cartografia di progetto:

- è strutturata con **criteri coerenti** (inquadramenti, scala di rappresentazione, terminologia, simbologie, etc.) a quelli già adottati per i PSC redatti in forma associata e per il RUE dei restanti Comuni dell'URF
- è elaborata in **formato digitale**

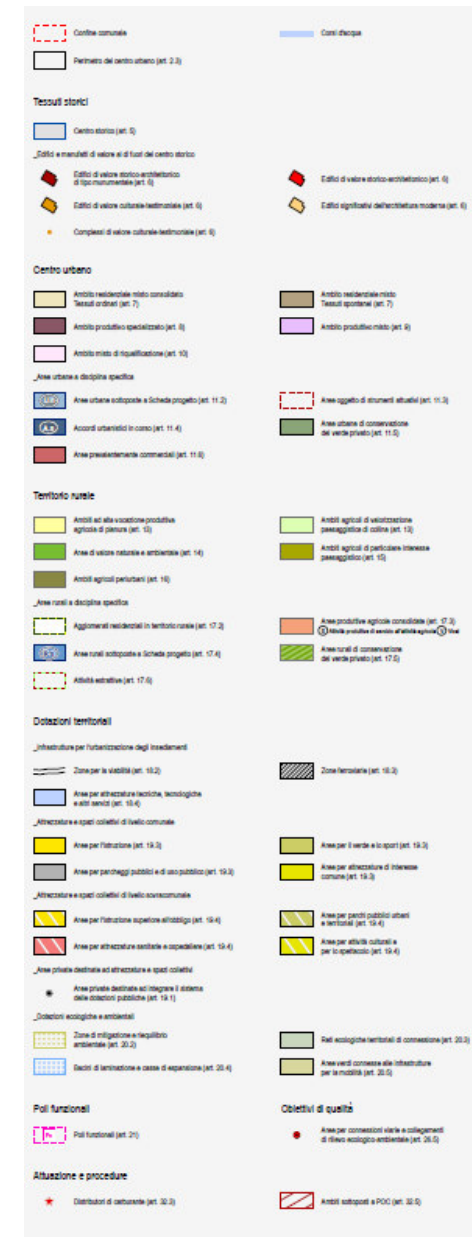
- Tav. P.3 Progetto - scala 1:5.000  
(40 tavole – base CTR)

- Tav. P.4 Progetto centro storico - scala 1.2.000  
(12 Tavole – base aerofotogrammetria 97-98)



{ P.4\_A Categorie di intervento  
 P.4\_B Attrezzature e spazi collettivi  
 P.4\_C Politiche di intervento







**N.B.:** “L’esatta conformazione dei lotti, indipendentemente dalla rappresentazione grafica degli ambiti e delle zone nelle tavole P.3 Progetto –che può essere non correttamente rispondente alla situazione reale- deriva dalla situazione di fatto esistente per i singoli lotti.”  
**art. 2 c 2 NdA**











-  Confine comunale
-  Perimetro del centro urbano (art. 2.3)











## Tessuti storici




-  Centro storico (art. 5)
- \_Edifici e manufatti di valore al di fuori del centro storico**
  -  Edifici di valore storico-architettonico di tipo monumentale (art. 6)
  -  Edifici di valore culturale-testimoniale (art. 6)
  -  Complessi di valore culturale-testimoniale (art. 6)

## Centro urbano

-  Ambito residenziale misto consolidato Tessuti ordinari (art. 7)
-  Ambito produttivo specializzato (art. 8)
-  Ambito misto di riqualificazione (art. 10)
- \_Aree urbane a disciplina specifica**
  -  Aree urbane sottoposte a Scheda progetto (art. 11.2)
  -  Accordi urbanistici in corso (art. 11.4)
  -  Aree prevalentemente commerciali (art. 11.6)

## Territorio rurale

-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (art. 13)
-  Aree di valore naturale e ambientale (art. 14)
-  Ambiti agricoli periurbani (art. 16)
- \_Aree rurali a disciplina specifica**
  -  Agglomerati residenziali in territorio rurale (art. 17.2)
  -  Aree rurali sottoposte a Scheda progetto (art. 17.4)
  -  Attività estrattive (art. 17.6)
-  Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina (art. 13)
-  Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (art. 15)
-  Aree produttive agricole consolidate (art. 17.3)
-  Aree rurali di conservazione del verde privato (art. 17.5)

-  Corsi d'acqua
-  Edifici di valore storico-architettonico (art. 6)
-  Edifici significativi dell'architettura moderna (art. 6)

## Dotazioni territoriali

- \_Infrastrutture per l'urbanizzazione negli insediamenti**
  -  Zone per la viabilità (art. 18.2)
  -  Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi (art. 18.4)
  -  Zone ferroviarie (art. 18.3)
- \_Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale**
  -  Aree per l'istruzione (art. 19.3)
  -  Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico (art. 19.3)
  -  Aree per il verde e lo sport (art. 19.3)
  -  Aree per attrezzature di interesse comune (art. 19.3)
- \_Attrezzature e spazi collettivi di livello sovracomunale**
  -  Aree per l'istruzione superiore all'obbligo (art. 19.4)
  -  Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere (art. 19.4)
  -  Aree per parchi pubblici urbani e territoriali (art. 19.4)
  -  Aree per attività culturali e per lo spettacolo (art. 19.4)
- \_Aree private destinate ad attrezzature e spazi collettivi**
  -  Aree private destinate ad integrare il sistema delle dotazioni pubbliche (art. 19.1)
- \_Dotazioni ecologiche e ambientali**
  -  Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale (art. 20.2)
  -  Bacini di laminazione e casse di espansione (art. 20.4)
  -  Reti ecologiche territoriali di connessione (art. 20.3)
  -  Aree verdi connesse alle infrastrutture per la mobilità (art. 20.5)



## Poli funzionali

-  Poli funzionali (art. 21)

## Attuazione e procedure

-  Distributori di carburante (art. 32.3)

## Obiettivi di qualità

-  Aree per connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale (art. 28.5)
-  Ambiti sottoposti a POC (art. 32.5)



**Tav. P1**  
Schede  
Progetto

**Tav. P2**  
Norme di  
attuazione

**Tav. P3**  
Tavole di  
progetto

**Tav. P4**  
Progetto  
Centro Storico

**Tav. P5**  
Attività edilizia  
e procedimenti

**Tav. P6**  
R.I.R  
(Aziende a Rischio di  
Incidente Rilevante)

**Art. 2**

- Distanza confini di proprietà



**Art. 32**

- Coibentazione edifici esistenti

**Art. 3**

- Usi del territorio



**Art. 75/2**

- Circoli e vendita congiunta dettaglio/ingrosso;

**Art. 7**

- Altezza massima in Ambito residenziale misto consolidato



**Art. 75/4**

- Agevolazioni cambi destinazione d'uso;
- Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato;

**Art. 7**

- Chiusure di tettoie e balconi



**Art. 75/5**

- Modalità per chiusura tettoie e balconi;

**Art. 12**

- Caratteri architettonici degli edifici in campagna



**Art. 75/6**

- Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale;

**Art. 12**

- Locali di servizio nelle nuove unità abitative non funzionali all'agricoltura



**Art. 72/7**

- Dimensionamento degli spazi di servizio negli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola;



**Tav. P1**  
Schede  
Progetto

**Tav. P2**  
Norme di  
attuazione

**Tav. P3**  
Tavole di  
progetto

**Tav. P4**  
Progetto  
Centro Storico

**Tav. P5**  
Attività edilizia  
e procedimenti

**Tav. P6**  
R.I.R  
(Aziende a Rischio di  
Incidente Rilevante)

**Art. 26.2.a**

- Trattenimento acqua



**Art. 44**

- Modalità di realizzazione dei sistemi di laminazione delle acque meteoriche

**Art. 26.2.d**

- Parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico



**Art. 72/1**

- Calcolo del parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico;

**Art. 26.3.a**

- Riduzione dell'impatto edilizio



**Art. 45**

- Tabelle parametriche per il calcolo della permeabilità del suolo equivalente;

**Art. 26.3.c**

- Riutilizzo acqua piovana



**Art. 46**

- Indirizzi per il riuso, dimensionamento dei sistemi di accumulo e modalità di realizzazione;

**Art. 26.3.d**

- Efficienza energetica



**Art. 29**

- Procedura dimostrativa dell'assolvimento delle prestazioni;

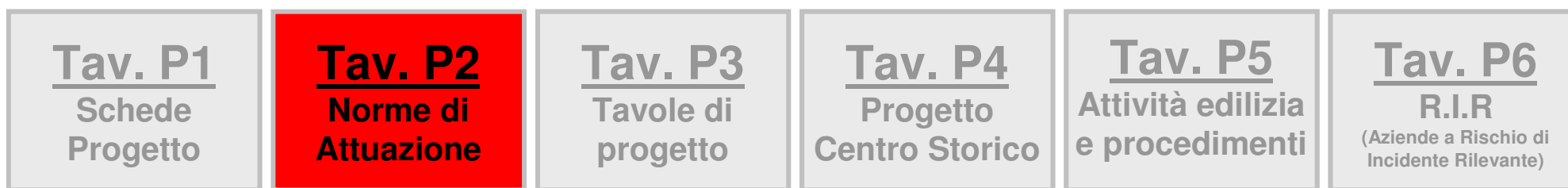
**Art. 32.4**

- Impianti pubblicitari



**Art. 64**

- modalità di realizzazione dei totem



*Per ogni prestazione sono definiti:*

- **AMBITO DI APPLICAZIONE**
- **PRESTAZIONE**
- **EVENTUALE ALTERNATIVA AL SISTEMA PRESTAZIONALE**