

La periferia

(innovazioni regolamentari, lettura cartografica e normativa; nuove possibilità rispetto al precedente piano)

RUE 2015

FAENZA

Incontro del 7/04/2016



PROGETTO

□ Centro urbano

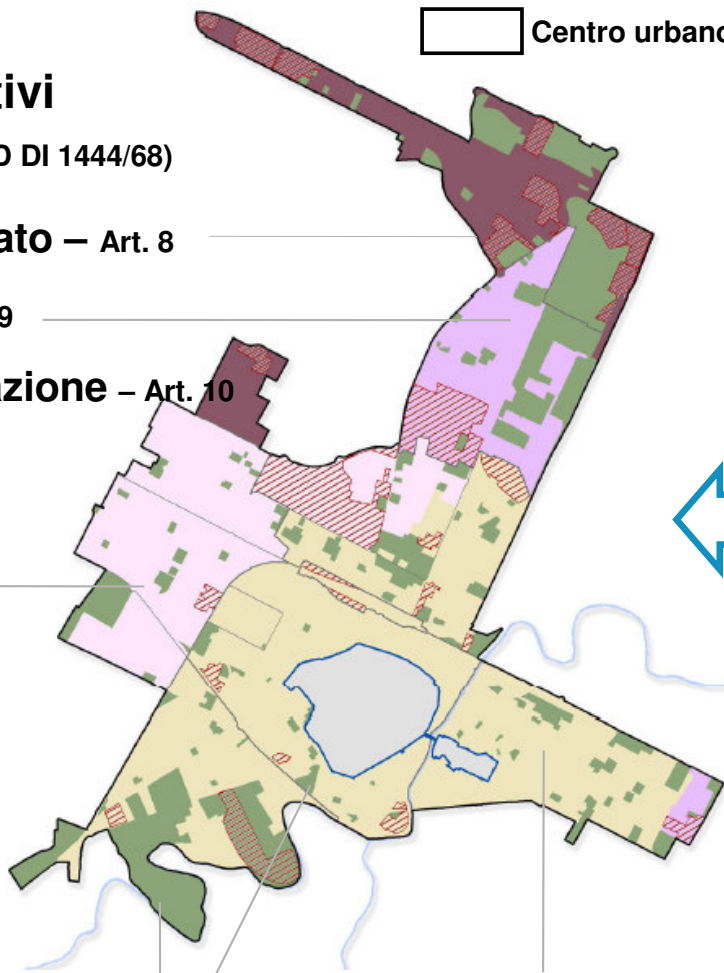
Ambiti produttivi

(A-13 LR 20/00 – Zone D DI 1444/68)

■ Specializzato – Art. 8

■ Misto – Art. 9

■ Riqualficazione – Art. 10



Aree a disciplina specifica – Art. 11

(Conservazione verde privato, Schede
Progetto, Attuazione in corso, etc.)

Ambito Misto Residenziale

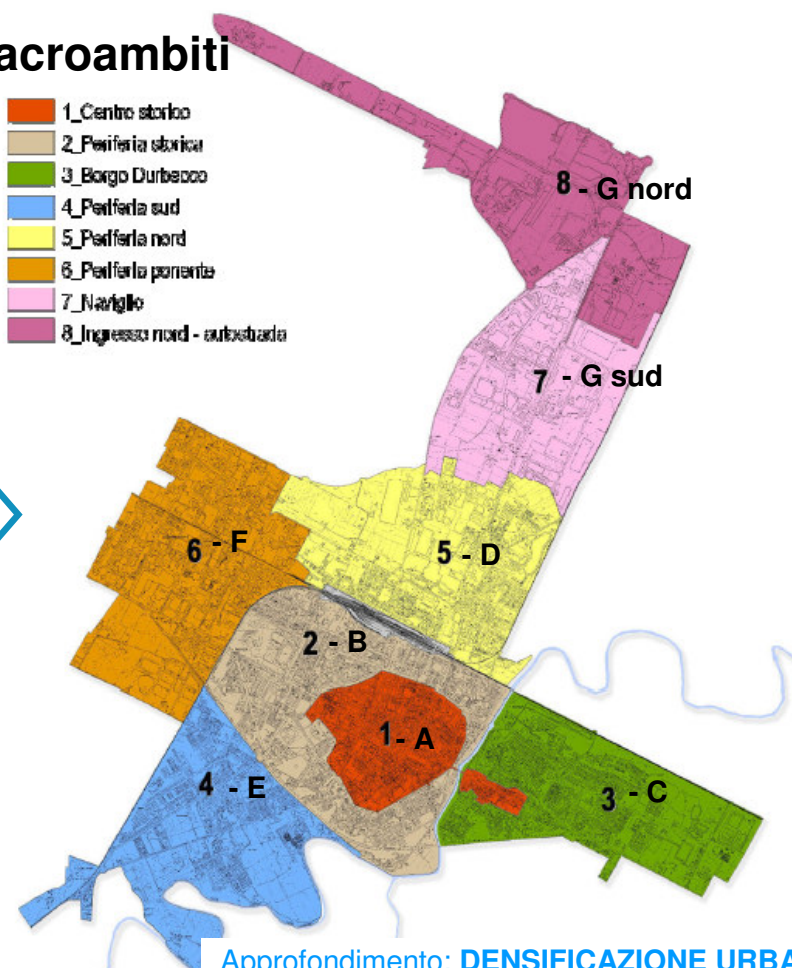
Art. 7

(A-10 LR 20/00 – Zone B DI 1444/68)

VALSAT

Macroambiti

- 1_Centro storico
- 2_Periferia sbricata
- 3_Borgo Durbecco
- 4_Periferia sud
- 5_Periferia nord
- 6_Periferia ponente
- 7_Naviglio
- 8_Ingresso nord - autostrada



Approfondimento: DENSIFICAZIONE URBANA

- densità abitativa
- volumi esistenti/potenziati
- dotazioni territoriali esistenti (verde, parcheggi, servizi)
- energia
- sismica
- infrastrutture
- etc.

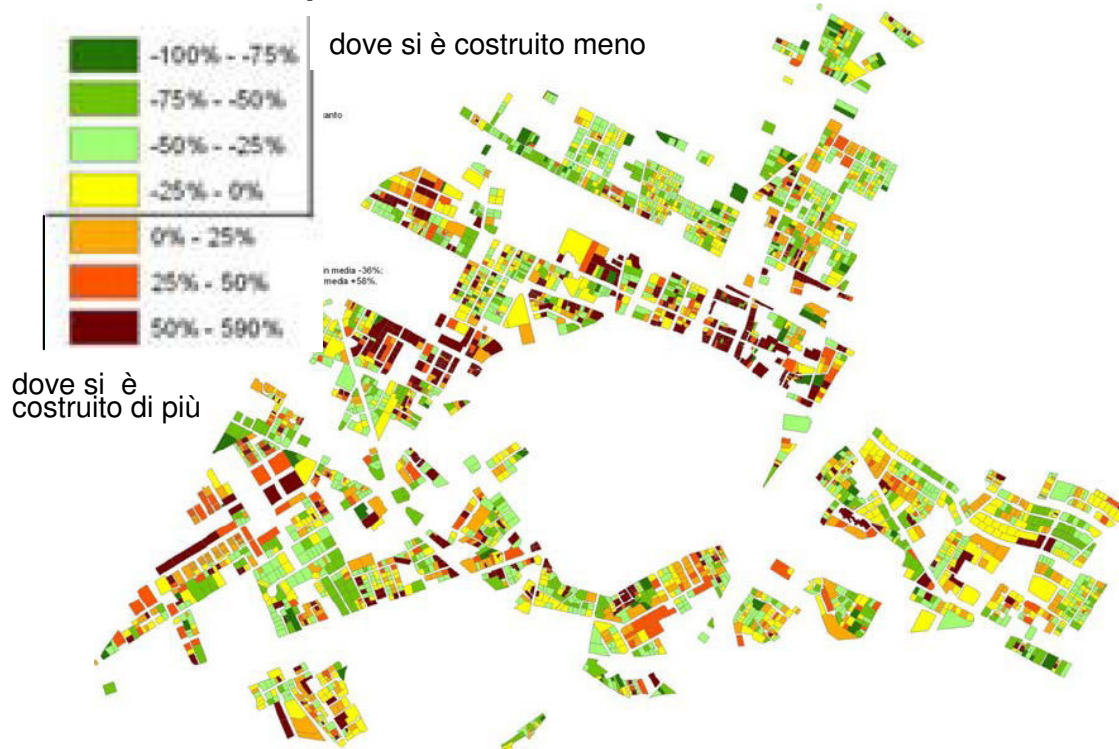


Conoscere il costruito:

- Volume esistente 6.055.000 mc
- Lotti verificati 3.652 (2% inediticati)
- Lotto medio Sf 500/600 mq
- 60% dei lotti ha costruito meno di quanto il PRG consentiva
- 87% dei lotti Sf < 1000 mq accolgono 1.000.000 mc residui
- 70% lotti con Sq < 0,4 e 95% dei lotti con Sf < 0,7
- Volume esistente eccedente i parametri PRG ca. 1.125.000 mc

Obiettivo: un centro urbano senza indici per concentrarsi sul progetto

Differenza % fra possibilità PRG e volume esistente



Solo due parametri:
 - Superficie coperta (Sq)
 - Altezza massima (Hmax)

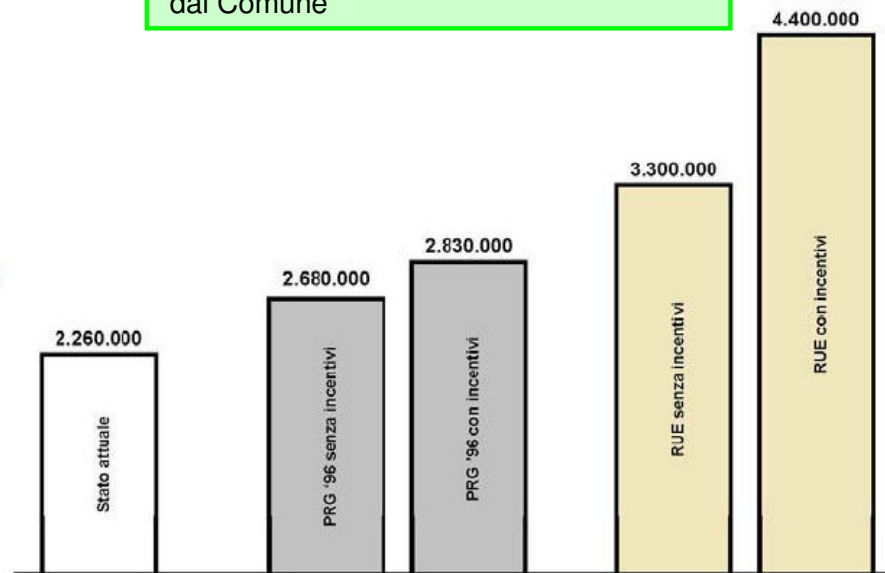
Qualunque volume esistente può essere ampliato del 20%, per ammodernamenti

Destinazioni libere, escluse solo nuove industrie e fatte salve norme sovraordinate (es. strutture commerciali)

Rimosse le distanze dal confine stabilite dal Comune

>> **Relazione illustrativa** (Cap. 4 I Tessuti urbani e La città dei Servizi)

>> **Valsat** (Cap 4, 6 e Appendice)

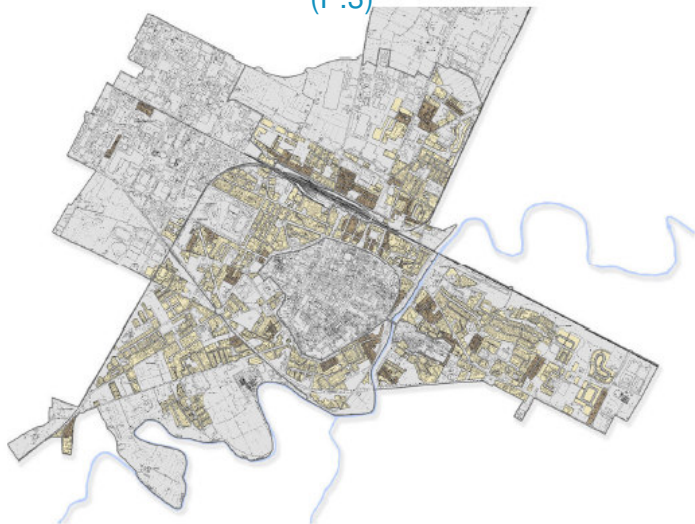


Mq di Sul (Macroambiti B, C, D ed E)
 Stato attuale - Potenzialità teoriche da PRG - Potenzialità teoriche da RUE



PROGETTO

(P.3)



	Tessuti spontanei	ha 43,5	% rispetto ai centri urbani	3,6 %
	Tessuti ordinari	ha 327,5	% rispetto ai centri urbani	26,8 %

30,4 %

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato
(parametri di base)

	Tessuti ordinari	Tessuti spontanei
H max	9,50 m	7,50 m
Sq base	40%Sf	50%Sf
Sq Incentivi (art. 30) o Premialità sicurezza sismica (art. 53 Tav. P.5)	60%Sf	70%Sf

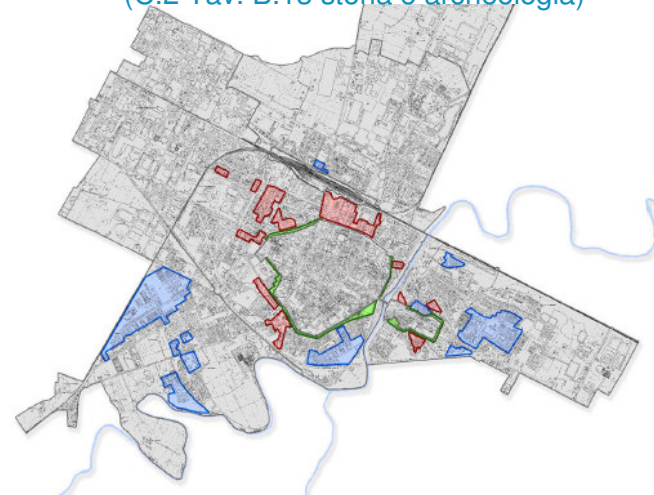


N.B. a un lotto Sf 500 mq nei tessuti ordinari è riconosciuta una edificabilità potenziale di base pari a 1.900 mc rispetto ai 1.300 mc del PRG

Unione Romagna Faentina - Settore Territorio - Via Zanelli n. 4 Faenza - tel. 0546/691551
mail: pec@cert.romagnafaentina.it

TAV. VINCOLI

(C.2 Tav. B.13 storia e archeologia)



	Marcata conservazione	ha 28,6	% rispetto ai centri urbani	2,3 %
	Parziale conservazione	ha 65,9	% rispetto ai centri urbani	5,4 %
	Rispetto mura storiche	ha 8,4	% rispetto ai centri urbani	0,7 %

8,4 %

Art. 23.2 Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale (limitazioni ai parametri di base e/o condizioni)



TAV. P.5

Art. 75/13 "Tipologie insediative negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale" → Direttive progettuali per gli interventi

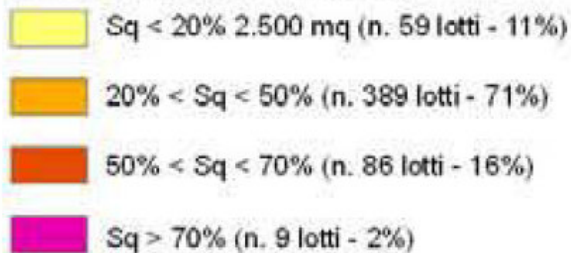
Art. 75/4 "Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato" → (consentono di superare le limitazioni)

N.B. fatti salvi volumi e altezze di edifici esistenti eccedenti i parametri di zona, anche con demolizione e ricostruzione

- **Rimosse le distanze dai confini di livello comunale (art. 2.2).** Nel PRG era richiesto l'assenso del vicino <5m
- **Solo due parametri edificatori** di immediata identificazione: Superficie coperta e Altezza massima (art. 7)
- In linea generale previsto con parametri **di base un aumento di oltre il 20% dell'edificabilità.** Nel PRG si doveva ricorrere agli incentivi con compensazioni
- Edifici esistenti **non conformi** ai parametri di zona → **ampliamento fino al 20% del volume esistente** a fronte di graduati miglioramenti energetici, anche con demolizione e ricostruzione (art. 7). Nel PRG era previsto il mantenimento del volume esistente
- Edifici esistenti **conformi** ai parametri di zona → **ampliamento del 20% della Sq sempre possibile in caso di demolizione e ricostruzione**, senza necessità di incentivi (art. 7)
- Parametro base della Superficie coperta **estendibile con incentivi (art. 30) e premialità (art. 53 Tav. P.5)**
- Ove possibile, mantenere **fascia verde di rispetto** all'edificazione pari a 5m dal perimetro centro urbano (art. 7)
- SIO approvato dalla **Giunta**. Nel PRG era di competenza del Consiglio (art. 31.2)
- Per nuove costruzioni e ricostruzioni ricomprese fra i 2.300 mq e i 4.000 mq di Sul (20-35 alloggi ca.) occorre SIO per **prestazioni di qualità sociale**. Per Sul maggiori serve il POC (art. 7)
- **Progetto Unitario possibile su più lotti adiacenti** della stessa destinazione (art. 10 Tav. P.5) → **flessibilità** per soluzioni progettuali (possibile equilibrata traslazione/accorpamento di volume fra lotti, definire stralci attuativi autonomi nel tempo, ubicazione dispositivi trattenimento acqua, etc.)
- Con incentivi → **per ricostruzioni casi di deroghe distanze DI 1444/68 (art. 2 bis DPR 380 e 3 bis LR 20/00)**
- **Cambi d'uso agevolati** → Perimetro riduzione parcheggi + vengono computati gli spazi assolti con atti precedenti (art. 26.2.d) + premialità e riduzione parcheggi con incentivi (art. 26.5.2.d e art. 56 Tav. P.5) + considerati assolti oneri e prestazioni corrispondenti all'uso gravoso degli ultimi 10 anni (art. 75/3 Tav. P.5)
- Previsti **allineamenti e nuovi fili edilizi** anziché distanze fissate tassativamente (art. 2.2 e art. 23.2)
- **Valori delle monetizzazioni ridotti di oltre il 25%**, applicabili in tutto il centro urbano (atto C.C. 236/2014)
- **Altre Premialità** per bioefficienza energetica, recupero acqua piovana, colonnine ricarica elettrica dei veicoli, tetti giardino, volumi vetriati su lastrici solari, interventi ceramica contemporanea (Titolo VII Tav. P.5)
- **Rilevante riduzione contributo di costruzione per ristrutturazioni** in centro urbano (art. 21 Tav. P.5)



Rapporto di copertura dei lotti



- Verificati 581 lotti (6,5% inediticati)
- Quasi nella totalità dei lotti si è costruito molto meno della metà di quanto il PRG consentiva → non è l'aumento del volume l'elemento dirimente. In termini di Sul il residuo è ancora maggiore
- E' nell'Ambito di riqualificazione il residuo complessivamente più consistente
- Il 98% dei lotti ha Sq < 0,7
- La Sf media dei lotti è di ca. 3.000 mq
- Nell'Ambito di riqualificazione sono presenti 765 abitanti e 1/3 dei lotti ospita residenze pertinenziali all'attività

Obiettivo: un centro urbano senza indici per concentrarsi sul progetto

Ambito specializzato

Solo due parametri:
- Superficie coperta (Sq)
- Altezza massima (Hmax)

Velocizzare la riabilitazione di aree abbandonate nell'Ambito di riqualificazione, con attenzione agli aspetti ambientali

Destinazioni libere, solo forme di residenzialità e commercio al dettaglio sono graduati nei tre ambiti

Rimosse le distanze dal confine stabilite dal Comune

Ambito misto

Art. 10.4 attività dismesse → agevolato cambio di destinazione verso usi pregiati, previo **SIO** con obiettivi di qualità sociale e condizioni di compatibilità ambientale (**norma progressiva**)

Art. 30 Nell'ambito di Riqualificazione, la Superficie coperta da 70% di base → **75% con incentivi**

Nei tre ambiti:

- H max 12,50 m → 13 per **piani terra con altezza di 3 m**
- Le residenze pertinenziali, dopo 10 anni dall'agibilità, **possono essere svincolate** (nel PRG il vincolo era per sempre)
- Applicabile la **monetizzazione** dei parcheggi

Ambito di riqualificazione



Scheda progetto U.21 "Area di via Boaria" 1/2

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

DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI	
Ubicazione	Via Boaria Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.3
Estensione dell'area	circa 5.700 mq
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].

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

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

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La capacità insediativa ammessa è quella prevista per gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10.






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

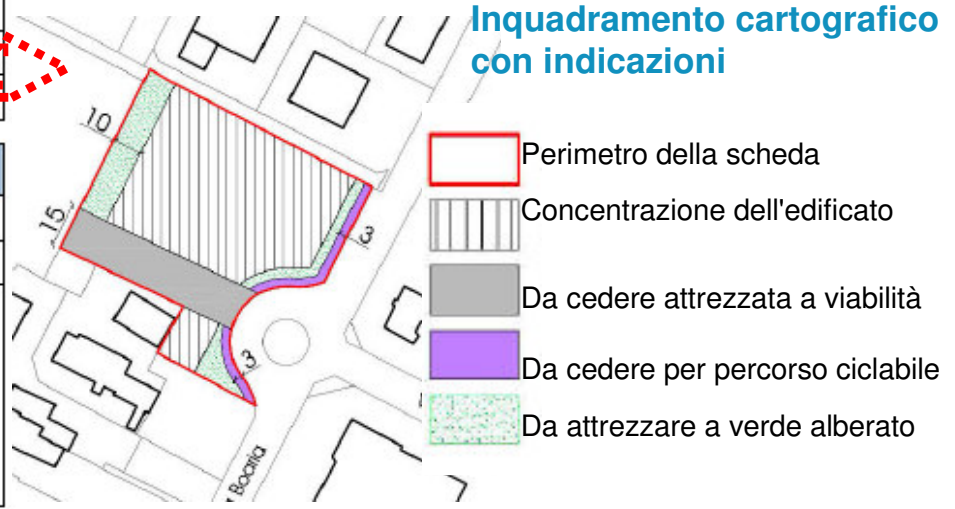
DOTAZIONI TERRITORIALI	
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione della scheda è subordinata alla cessione gratuita dell'area indicata nella parte grafica della scheda, per una larghezza indicativa di 15 m, debitamente attrezzata per pubblica viabilità e relative pertinenze. (*) L'attuazione della scheda è subordinata alla cessione gratuita di una fascia indicativamente profonda 3 m lungo la via Boaria, così come indicato nella parte grafica della scheda, necessaria alla eventuale realizzazione di un percorso ciclopedonale e delle relative pertinenze.
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

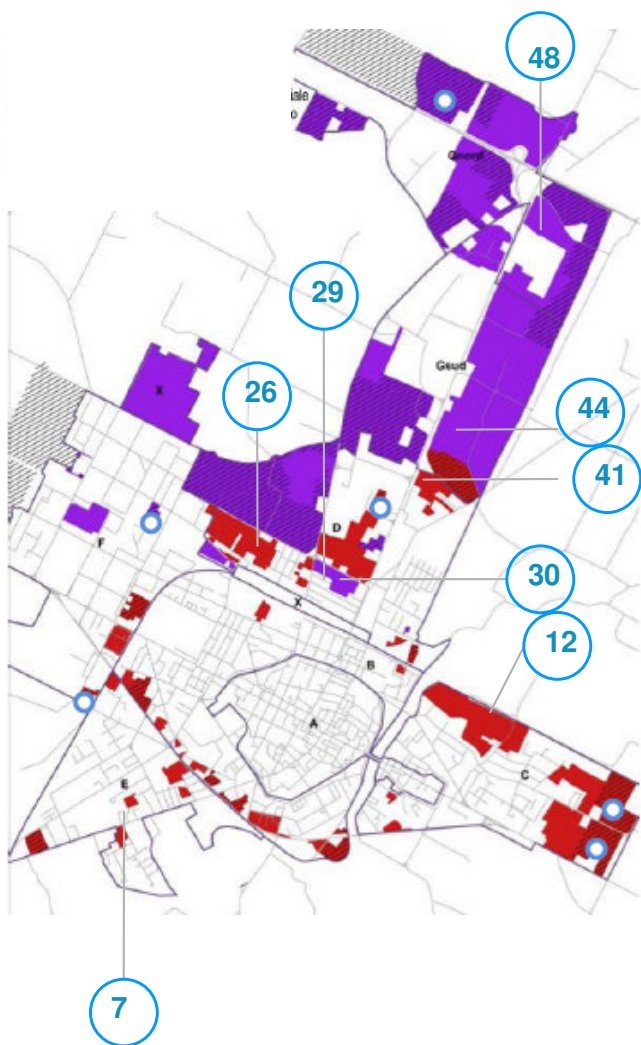
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"	
Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso all'intero comparto deve avvenire da un unico passo carrabile.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	Edifici (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della scheda. (*) Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rispetto dei criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti". Verde (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, l'attuazione della scheda è subordinata alla realizzazione/mantenimento delle fasce attrezzate a verde alberato di larghezza indicativa come da scheda; fermo restando la consistenza di tali fasce, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.

Art. 11 Aree urbane a specifica disciplina

- strategia puntuale di intervento
- aree variamente dislocate nel centro urbano, ubicate nei più estesi ambiti territoriali di riferimento

-  Aree urbane sottoposte a Scheda progetto (art. 11.2)
-  Accordi urbanistici in corso (art. 11.4)
-  Aree prevalentemente commerciali (art. 11.6)
-  Aree oggetto di strumenti attuativi (art. 11.3)
-  Aree urbane di conservazione del verde privato (art. 11.5)





MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE SCHEDE PROGETTO (art. 31)

- non trova applicazione il limite di Superficie coperta (Sq) delle singole norme di zona
- può essere redatto un SIO per gestire ulteriori flessibilità
- le modalità attuative sono indicate dalla scheda → diversi comparti di urbanizzazione in cui il PRG richiedeva il PUA trovano attuazione nel RUE direttamente tramite Progetto Unitario (PdC convenzionato) → agevolazioni procedurali (ridotti costi e tempistiche)
- il Progetto unitario può riguardare ed autorizzare contestualmente edifici ed urbanizzazioni, oppure prima queste ultime e poi con altri titoli distinti gli edifici

N.B. Il RUE prevede la competenza in merito alla convenzione in capo alla Giunta (art. 31.2), salve diverse disposizioni sovraordinate. Il cd. decreto "Sblocca Italia" (art. 28 bis DPR 380) impone che sia del Consiglio, e ad oggi prevale.

Fine, grazie