



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. 2 "AREE PUBBLICHE ED ALTRE MODIFICHE MINORI"

■ ALLEGATO "A"

Relazione tecnica illustrativa, variazioni grafiche e normative

V.2_Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del
V.2_Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del

Variante n. 2 al RUE

PROGETTO

Ennio Nonni

PRESIDENTE URF

Giovanni Malpezzi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Daniele Babalini

ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE

TERRITORIALE URF

Daniele Meluzzi

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Lucio Angelini

Daniele Babalini

Federica Drei

Antonello Impellizzeri

Daniela Negrini

Alessandro Poggiali

Devis Sbarzaglia

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

COMUNE DI FAENZA

Domizio Piroddi

DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO URF

Ennio Nonni



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

Premessa e finalità	pag. 3
1. Procedura	pag. 5
2. Elaborati costitutivi	pag. 5
3. Elaborati di RUE interessati da modifiche	pag. 5
4. MODIFICHE CARTOGRAFICHE	pag. 7
4.A Modifiche cartografiche a previsioni vigenti	
- 4.A.1 AREA DI VIA PANA	
- 4.A.2 AREA DI VIA MALPIGHI	
- 4.A.3 AREA DI VIA LESI - VIA CESAROLO	
- 4.A.4 AREA DI VIA RAMAZZINI	
- 4.A.5 AREA DI VIA TEBANO	
- 4.A.6 AREA DI VIA EMILIA LEVANTE 1	
- 4.A.7 AREA VIA LEGA	
4.B Errori materiali e rettifiche	
- 4.B.1 AREA DI VIA D'AZEGLIO	
- 4.B.2 AREA DI VIA DONATINI	
- 4.B.3 AREA DI VIA SAN SILVESTRO - SCHEDA N. U.30	
5. MODIFICHE NORMATIVE	pag. 60
5.A Modifiche normative all'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione"	
5.B Errori materiali e rettifiche	
5.C Modifiche normative alla Tav. P.2 "Norme di Attuazione" conseguenti al recepimento della LR 9/2015	

FAENZA - AGGIORNAMENTO DEL VIGENTE RUE: VARIANTE N.2 "AREE PUBBLICHE ED ALTRE MODIFICHE MINORI" ED ALTRI ATTI.

Premessa e finalità

Il Comune di Faenza risulta attualmente dotato di:

- PSC approvato con atto C.C. n. 5761/17 del 22.01.2010;
- RUE approvato con atto C.URF n. 11 del 31.03.2015.

Al fine di razionalizzare e contenere il numero degli atti garantendo al contempo l'ordinato assetto del territorio, la presente Variante al RUE raccoglie proposte di variazioni, 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:

- modifiche di tipo cartografico di tipo puntuale (Cap. 4.A) prevalentemente relative ad aree di proprietà pubblica caratterizzate da contenuti di diversa natura (destinazioni d'uso, riconfigurazione sub comparti attuativi e relativo proporzionamento degli oneri infrastrutturali, etc.) con l'obiettivo di conseguire una valorizzazione delle aree pubbliche in questione, salvaguardando l'assetto insediativo e la sostenibilità delle trasformazioni ivi previste. Alle succitate modifiche inerenti aree di proprietà pubblica, si aggiungono anche variazioni ad alcune aree di proprietà privata, che afferiscono comunque a profili di interesse per la collettività;
- modifiche normative di tipo puntuale e di limitata portata (Cap. 5.A) volte a migliorare ed integrare le disposizioni normative vigenti sulla base delle problematiche riscontrate dagli uffici in questi mesi di prima applicazione del RUE;
- rettifiche cartografiche e normative (Cap. 4.B e Cap. 5.B) volte a correggere alcuni errori materiali rilevati;
- recepimento normativo (Cap. 5.C) al fine di adeguare il RUE alla disciplina degli usi del territorio conseguente all'entrata in vigore di norme sovraordinate (LR 9/2015 "*Legge comunitaria regionale per il 2015*"). Sulla base di tale atto e delle disposizioni dell'art. 18 bis della LR 20/2000 e s.m.i., tali novità legislative trovano, in ogni caso, diretta applicazione su tutto il territorio regionale, prevalendo automaticamente sulle disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica con esse incompatibili. Tale adeguamento costituisce pertanto un recepimento dovuto al fine di apportare le necessarie modifiche di raccordo per uniformare le disposizioni del vigente RUE al dettato normativo regionale.

Il seguito del documento descrive estesamente le diverse variazioni proposte organizzando i contenuti in sezioni e distinguendo le variazioni cartografiche da quelle normative.

Per quanto attiene alle modifiche cartografiche di tipo puntuale concernenti aree pubbliche e/o con profili di interesse collettivo, la presente Relazione è organizzata in modo da fornire una descrizione autonoma riferita ad ogni singola proposta (Cap. 4.A).

Per quanto attiene alle modifiche normative alla Tav. P.2 (Cap. 5), la presente Relazione è invece organizzata suddividendo le modifiche in base alla natura della proposta, distinguendo con diverso colore (blu) le modifiche conseguenti al recepimento della LR 9/2015 da quelle proposte (rosso).

La proposta è accompagnata da uno specifico documento relativo alla procedura di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale 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 Variante è 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.

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 coordinato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione".

La presente Variante:

- non interferisce con altri provvedimenti di variante al RUE attualmente in corso (marzo 2016), risultando adottato unicamente il provvedimento denominato "Adeguamento e messa in sicurezza strada provinciale n.16 e realizzazione pista ciclopedonale Faenza-Borgo Tuliero: POC specifico e correlata variante al RUE", con deliberazione C.URF n. 52 del 23.12.2015. Non si riscontrano interferenze fra le previsioni in esso contenute e quelle della presente proposta;
- è conforme alle previsioni del PSC approvato con atto C.C. n.5761/17 del 22.01.2010;
- contiene modifiche cartografiche che sono estremamente circostanziate, puntuali e riguardano poche aree distanti le une dalle altre, quasi tutte ubicate all'interno del centro urbano del capoluogo.

Si ritiene 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.

2. Elaborati costitutivi

Costituiscono elaborati della presente Variante n. 2 al RUE:

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

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**
 - Nuova Scheda progetto denominata U.71 "Area di via Pana" (**area pubblica**)
 - Nuova Scheda progetto denominata U.72 "Area di via Malpighi" (**area pubblica**)
 - Modifica Scheda progetto vigente denominata U.12 "Area di via Lesi - via Cesarolo" (**area pubblica**)
 - Modifica Scheda progetto vigente denominata U.22 "Area di via Ramazzini" (**area pubblica**)
 - Modifica Scheda progetto vigente denominata R.25 "Area di via Tebano" (**area pubblica**)
 - Modifica Scheda progetto vigente denominata A.4 "Area di via Emilia Levante 1"

- **Tav. P.2 Norme di attuazione**

- modifica Art. 5.4 [*Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento*];
- modifica Art. 5.11 [*Centro storico - Obiettivi di qualità*];
- modifica Art. 7.3 [*Ambito residenziale misto consolidato - Interventi e prestazioni*];
- modifica Art. 10.3 [*Ambito misto di riqualificazione - Interventi e prestazioni*];
- modifica Art. 11.3 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi*];
- modifica Art. 12.5 [*Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*];
- modifica Art. 13.3 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Interventi*]
- modifica Art. 15.3 [*Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola*]
- modifica Art. 26.2 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza*], lettera a. e d.;
- modifica Art. 26.3 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità*], lettera a., b. e c.;
- modifica Art. 26.4 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità*], lettera b. e d.;

Mentre l'azione di recepimento normativo della LR 9/2015 in tema di mutamento di destinazione d'uso comporta la modifica dei seguenti articoli della Tav. P.2 del vigente RUE:

- modifica Art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*];
- modifica Art. 3.2 [*Usi del territorio - Modifiche degli usi del territorio*];
- modifica Art. 26.2 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza*], lettera d.;

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

- modifica Tavola (P.3)_Tavola 7.2
- modifica Tavola (P.3)_Tavola 7.3
- modifica Tavola (P.3)_Tavola 13.1
- modifica Tavola (P.3)_Tavola 13.2

4. MODIFICHE CARTOGRAFICHE

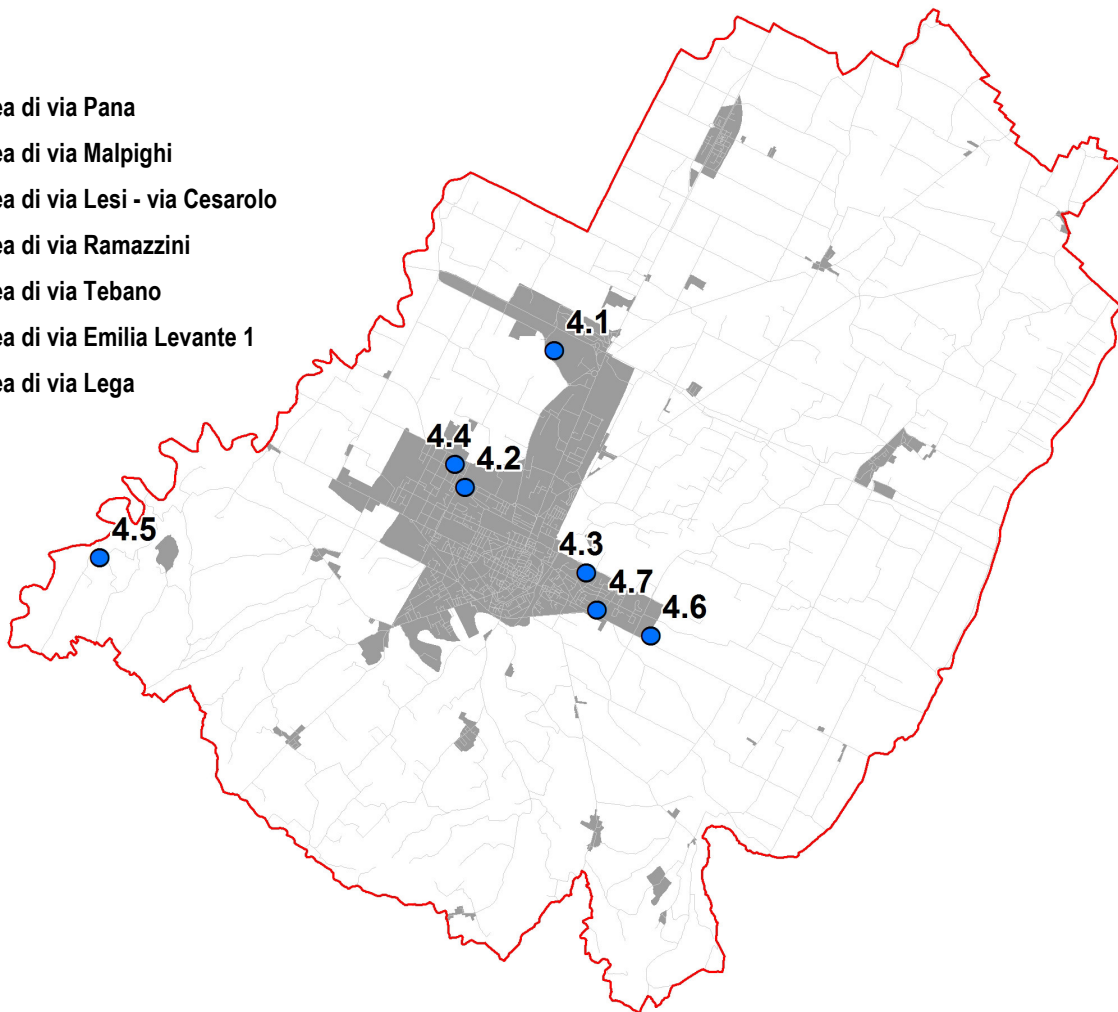
4.A Modifiche cartografiche a previsioni vigenti

Nel presente capitolo sono illustrate le modifiche cartografiche a previsioni del vigente RUE oggetto di proposta di Variante. Tali variazioni puntuali riguardano prevalentemente aree di proprietà pubblica e/o con profili di interesse collettivo situate prevalentemente all'interno del centro urbano di Faenza e in ogni caso coerenti con l'apparato dell'intero RUE vigente e con la disciplina da esso prevista negli ambiti in cui tali aree ricadono.

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 Tavola dei Vincoli in rapporto alle previsioni in oggetto. Gli aspetti geologico-sismici, che costituiscono anch'essi elementi da considerare per l'attuazione delle previsioni, sono trattati nello specifico elaborato, a cui si rinvia espressamente per le tematiche di competenza.

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.

- 4.1 Area di via Pana
- 4.2 Area di via Malpighi
- 4.3 Area di via Lesi - via Cesarolo
- 4.4 Area di via Ramazzini
- 4.5 Area di via Tebano
- 4.6 Area di via Emilia Levante 1
- 4.7 Area di via Lega



(inquadramento territoriale delle proposte di variante)

4.A.1. AREA DI VIA PANA

Inquadramento dell'area

L'area, compresi i fabbricati ivi presenti, sono di proprietà del Comune di Faenza.

L'area in oggetto, che si estende complessivamente per circa 6.810 mq; si trova all'interno dell'ambito urbanizzato che ospita prevalentemente insediamenti produttivi, ubicato a ridosso del tratto dell'autostrada A14 che lambisce la città di Faenza.

Attualmente l'area, che risulta attorniata da lotti produttivi e confina con un parcheggio pubblico, ospita un nucleo edilizio *ex rurale* che in parte riveste valore tipologico. Gli spazi scoperti di pertinenza di tali edifici sono in parte conservati a verde con presenza di alberature ed in parte temporaneamente utilizzati per la sosta degli automezzi di servizio all'adiacente attività produttiva (Rep. N. 3804 "Convenzione per utilizzo temporaneo di una porzione di terreno sita in Faenza, via Pana n. 106" con scadenza il 31.12.2016).

Il vigente RUE classifica i fondi in questione come "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui art. 11.5 delle Nda, costituite dalle "aree situate all'interno de centro urbano aventi caratteristiche di parco o giardino privato da tutelare. Sono ricomprese anche le aree che il RUE indirizza verso una maggiore densificazione arborea con finalità di qualificazione estetica, paesaggistica e di migliore vivibilità degli insediamenti."



Obiettivi

E' intenzione dell'A.C. procedere alla valorizzazione economica dell'area, preventivandone anche l'alienazione, salvaguardando l'assetto insediativo e la sostenibilità delle trasformazioni per essa assentibili.

Considerazioni preliminari

L'area, che di fatto è inserita all'interno di un ambito marcatamente produttivo, si distingue dagli insediamenti circostanti avendo conservato i caratteri di nucleo ex rurale con dominanza delle superfici sistemate a verde, provviste di alberature. Si ritiene appropriato, in coerenza ai criteri generali assunti dal piano, non eliminare integralmente tali presidi di verde privato in cui è riconoscibile anche una funzione di qualificazione estetica, oltre che ambientale, nei confronti dei vari contesti urbani ove sono ubicati.

La possibilità di accogliere usi produttivi, d'altra parte, è collegata al fatto che i lotti limitrofi sono individuati come "Ambito produttivo specializzato" ai sensi dell'art. 8 delle NdA ed ospitano aziende esistenti.

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

Considerando il contesto e gli attuali caratteri specifici del sito, si ritiene adeguato individuare una soluzione che consenta lo sfruttamento a fini produttivi di una parte del lotto, prevedendo contestualmente la conservazione e la valorizzazione della restante parte del fondo ove sorge il nucleo esistente.

Progetto

Richiamato quanto sopra riportato, si individua una nuova Scheda progetto denominata U.71 "Area di via Pana" in modo da indirizzare le trasformazioni dell'area verso gli obiettivi stabiliti.

Si prevede pertanto il cambio di destinazione da "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui art. 11.5 delle NdA a "Aree urbane sottoposte a Schede progetto" di cui art. 11.2 delle NdA.

L'area viene sostanzialmente organizzata in due sub aree: una destinata prevalentemente alla nuova edificazione a fini produttivi e una riconducibile sostanzialmente alle zone a verde privato, inserendo alcuni accorgimenti per preservare il grado di permeabilità del lotto e per valorizzare le relazioni fra i fabbricati e la presenza di vegetazione. I nuovi parametri edificatori per la parte di Scheda a destinazione produttiva non si discostano da quelli assegnati ordinariamente alle confinanti aree produttive specializzate.

La nuova scheda progetto si completa inserendo alcune specifiche riguardanti la necessità di subordinarne l'attuazione allo svolgimento di approfondimenti sismici puntuali riguardanti la liquefacibilità del terreno meglio descritti nella "Relazione geologica" (Allegato C) che si richiama quale parte integrante della presente relazione illustrativa.

La nuova scheda progetto individua infine puntualmente gli edifici di valore culturale e testimoniale presenti nell'area, correggendo l'individuazione errata della Tav. 7.2 vigente.

Modifiche agli elaborati di RUE

- **Tav. (P.3)_Tavola 7.2 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si opera la sostituzione del retino relativo a "Aree urbane di conservazione del verde privato" di cui art. 11.5 delle NdA con quello delle "Aree urbane sottoposte a Schede progetto" di cui art. 11.2 delle NdA provvisto di apposita etichetta identificativa della Scheda e si corregge l'individuazione dei fabbricati di valore culturale e testimoniale coerentemente alla nuova Scheda Progetto.
- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Inserimento di nuova Scheda progetto denominata U.71 "Area di via Pana".



Scheda progetto U.71 "Area di via Pana"		1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Pana	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.2
Estensione dell'area	circa 6.810 mq (circa 4.425 mq sub area A e circa 2.381 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.8 [Ambito produttivo specializzato].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Intervento edilizio diretto. (-) La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B) con possibilità di attuazione autonoma.	
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	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 11.5 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane di conservazione del verde privato]. (-) In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti aventi le caratteristiche di fabbricato (escludendo a tal fine costruzioni precarie) sono fatti salvi i volumi esistenti. (-) In caso di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti, l'intervento edilizio dovrà rispettare la configurazione morfologica e planimetrica tipica della corte rurale mantenendo quanto più possibile la sagoma e l'ubicazione degli edifici originari. In questo caso oltre alla Sul massima ammessa sono consentiti 80 mq di Sul aggiuntiva per la realizzazione di portici-gallerie pedonali vetrate. (-) In alternativa al mantenimento della configurazione morfologica e planimetrica originaria, la Sul derivante dalla demolizione dei manufatti esistenti potrà essere riconfigurata in prossimità dei parcheggi pubblici esistenti e in accorpamento al fabbricato di nuova realizzazione entro la sub area B.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. (-) Qualora l'attuazione delle due sub aree (A e B) sia unitaria e contestuale, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato con le modalità previste dalla Tav. P.2 e dalla Tav. P.5, dovrà essere pari ad almeno il 70% con riferimento all'intero perimetro della scheda.	
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	Sismica (*) In caso di interventi che eccedono il restauro e risanamento conservativo l'attuazione della scheda è subordinata all'esecuzione di approfondimenti puntuali sulla liquefacibilità dei terreni, ai sensi delle NTC vigenti, mediante verifiche speditive con prove penetrometriche CPTU o similari.	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità	Edifici (*) Gli interventi sugli immobili indicati come edifici di valore culturale - testimoniale devono seguire le regole di cui all'art. 6 [Edifici e manufatti di valore esterni al centro storico]. (*) In caso di ristrutturazione edilizia sui manufatti esistenti, l'intervento 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	

Scheda progetto U.71 "Area di via Pana"

2/3

	"Attività edilizia e procedimenti".
--	-------------------------------------

Sub area B (ipotesi 1)

DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti produttivi specializzati" di cui all'art. 8.

CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 8 [Ambito produttivo specializzato].

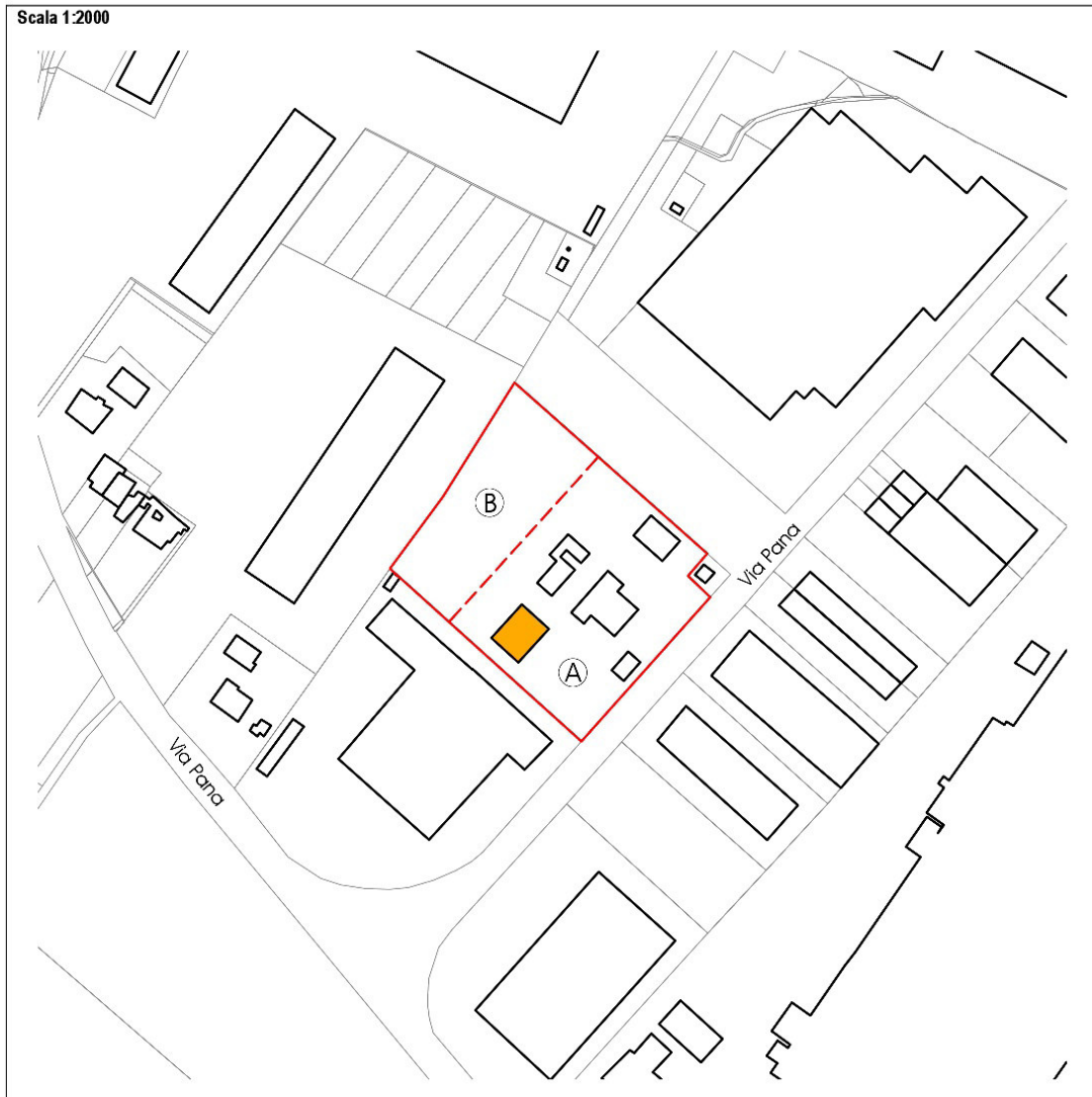
INCENTIVI e COMPENSAZIONI	
	(-) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. (-) Qualora fattuazione delle due sub aree (A e B) sia unitaria e contestuale, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato con le modalità previste dalla Tav. P.2 e dalla Tav. P.5, dovrà essere pari ad almeno il 70% con riferimento all'intero perimetro della scheda.

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"

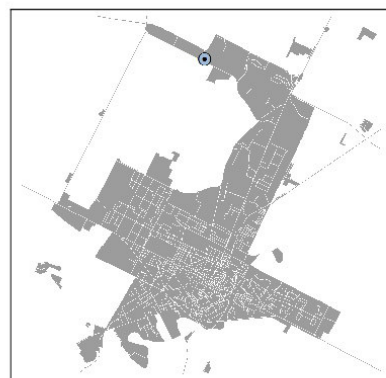
Prestazione sicurezza	<p>Mobilità (*) L'accesso alla sub area B deve avvenire dal parcheggio pubblico esistente.</p> <p>Sismica (*) In caso di interventi che eccedono il restauro e risanamento conservativo fattuazione della scheda è subordinata ad approfondimenti puntuali sulla liquefabilità ai sensi delle NTC vigenti. Si consigliano verifiche spedite mediante prove penetrometriche CPTU o similari.</p>
Prestazione sostenibilità	(*) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 70% della superficie dell'intera 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 15% della superficie dell'intera sub area.
Prestazione identità	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Edificio di valore culturale - testimoniale



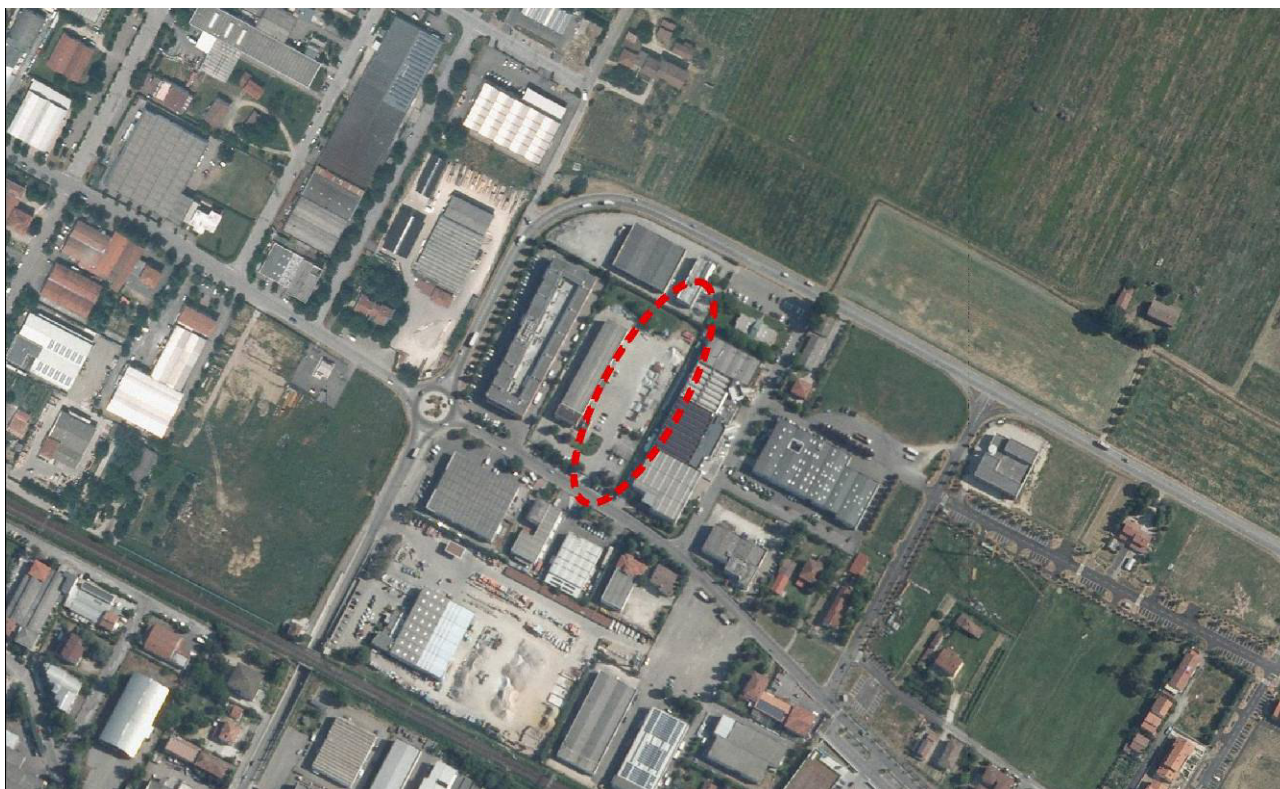
4.A.2. AREA DI VIA MALPIGHI

Inquadramento dell'area

L'area, compresi i fabbricati ivi presenti, insiste su un lotto di proprietà della Provincia di Ravenna che si estende su una superficie complessiva di circa 10.000 mq. L'area in oggetto trova accesso da via Malpighi e risulta attornata dall'ambito urbanizzato definito "misto di riqualificazione", compreso fra via Malpighi - via Risorgimento e via Piero della Francesca. Gli insediamenti circostanti ospitano funzioni produttive, di servizio, pubblici esercizi e altri usi.

Attualmente sul lato ovest del fondo è presente un edificio che accoglie alcuni uffici della Provincia di Ravenna, mentre le rimanenti parti del lotto sono scoperte e sistemate in parte a verde e in parte a parcheggi.

La parte oggetto di variazione è la porzione est, ineditata e confinante con insediamenti produttivi esistenti, che si estende per circa 2.600 mq, il vigente RUE classifica i fondi in questione come "aree per attrezzature di interesse comune" di cui art. 19.3 delle NdA.



Obiettivi

La Provincia di Ravenna, con propria nota prot. 80117 del 13.10.2015 (prot. Comune di Faenza n. 47212 del 14.10.2015) ha richiesto, a seguito dell'approvazione del bilancio 2015, nonché del Programma delle dismissioni patrimoniali per il triennio 2015-2017, di poter alienare la parte est del lotto di proprietà per una superficie, da destinarsi alla vendita, pari a circa 2.600 mq.

La Provincia di Ravenna è entrata in possesso dell'intero lotto negli anni '80, acquistando la parte nord (che si estendeva su una superficie di circa 6.300 mq) da un privato cittadino e la parte sud (che si estendeva su una superficie di circa 3.700 mq) dal Comune di Faenza; su quest'ultima parte del lotto, prospiciente la via Malpighi, il

Comune di Faenza impose l'obbligo per l'Amministrazione acquirente di "*adibire perpetuamente l'area ... secondo le destinazioni previste dal vigente Piano Regolatore Generale (area per servizi collettivi)*", tale obbligo, inserito nello schema di contratto allegato alla Delibera di Consiglio Comunale di Faenza n. 11878/860 del 22.12.1981, venne poi recepito -a seguito del rogito notarile- nell'atto rep. n. 66953/3808 del 26.05.1982 (notaio Errigo) e registrato al n. 6306 del 14.06.1982.

E' intenzione dell'Amministrazione accogliere l'istanza provinciale e procedere alla valorizzazione economica dell'area salvaguardando l'assetto insediativo e la sostenibilità delle trasformazioni per essa assentibili, acconsentendo, senza che ciò comporti la necessità di apportare modifiche al contratto di vendita a suo tempo registrato, al riscatto dell'obbligo di destinazione pubblica dell'area prospiciente la via Malpighi.

Considerazioni preliminari

L'area interessata dalla proposta di modifica si riduce ad una parte minoritaria dell'attuale lotto in proprietà della Provincia di Ravenna (circa 2.600 mq su un totale di circa 10.000 mq); la restante parte, su cui insistono l'edificio destinato a funzioni collettive e i suoi spazi di più stretta pertinenza, non è interessata da variazioni e mantiene, anche a seguito delle modifiche proposte, la propria autonomia funzionale.

I parcheggi a servizio delle suddette funzioni collettive sono sufficienti, mentre non è programmato alcun intervento in tema di dotazioni territoriali nella parte dell'area trattata dalla variante.

La relazione illustrativa del RUE e la ValSAT evidenziano un esubero di "*attrezzature e spazi collettivi di livello comunale*" sia a livello dell'intero ambito comunale - 48,50 mq/ab - che a livello di singolo ambito "Periferia ponente" in cui ricade l'area - 114 mq/ab - (rispetto ai 18 mq/ab di cui al DI 1444/1968 e rispetto ai 30 mq/ab di cui alla LR 20/2000); la specifica destinazione d'uso dell'area, che ospita "*attrezzature di interesse comune*", conferma poi quanto più in generale detto per le attrezzature e spazi collettivi di livello comunale in quanto sia livello di ambito comunale che a livello di singolo ambito "Periferia ponente" ci troviamo di fronte ad un importante esubero quantitativo (13,90 mq/ab a livello di ambito comunale e 22,5 mq/ab a livello di singolo ambito) rispetto a quanto previsto per legge (2 mq/ab di cui al DI 1444/1968 e 4 mq/ab di cui alla ex LR 47/1978).

La riduzione di circa 2.600 mq di "*attrezzature di interesse comune*" derivante dalla presente variante corrisponde, sul territorio comunale, ad una riduzione di circa lo 0,3 % della quantità totale di tali servizi (819.786 mq) che risulta quindi essere ampiamente soddisfatta anche a seguito della variazione proposta.

L'area oggetto di variante è di fatto inserita all'interno di un ambito che vede integrato un mix funzionale, con prevalenza di insediamenti produttivi, e non si distingue per particolari aspetti dagli insediamenti circostanti, così da poter essere assimilabile in buona parte ad essi. L'intenzione è quindi di coniugare la valorizzazione del lotto, che sconta condizionamenti connessi alla sua configurazione allungata e alla sua vicinanza ad edifici circostanti, con l'opportunità di riqualificare il parcheggio pubblico allocato sul lato opposto della via Malpighi.

Si ritiene quindi appropriato, in considerazione degli obiettivi fissati, prevedere una ulteriore "Alternativa al sistema prestazione" (oltre a quelle previste ai sensi dell'art. 26.5) che prevede la possibilità di assolvere alla prestazione relativa ai "Parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico" di cui all'art. 26.2 lettera d. riqualificando il parcheggio pubblico di

via Malpighi con una adeguata piantumazione di alberi di alto fusto e seguendo le indicazioni e le prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali (settore Lavori Pubblici e Polizia Municipale).

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 U.72 "Area di via Malpighi" in modo da indirizzare le trasformazioni dell'area verso gli obiettivi stabiliti.

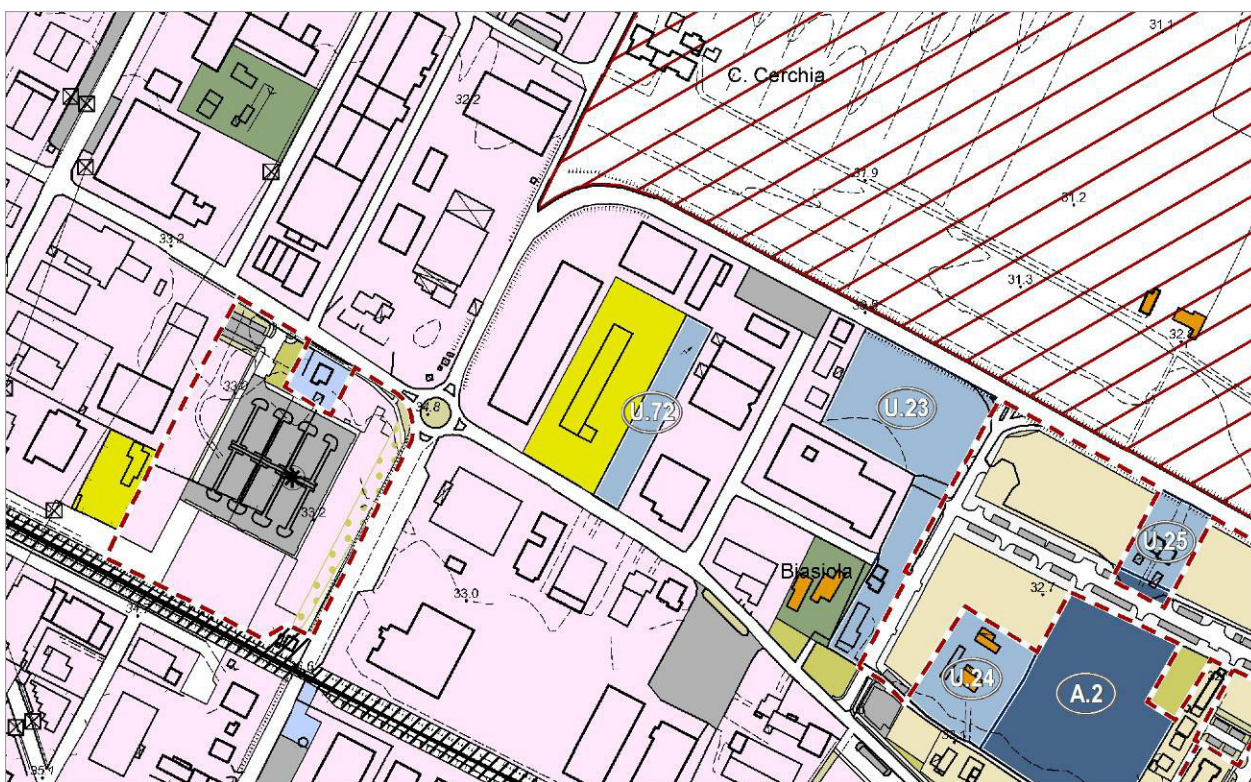
Si prevede pertanto il cambio di destinazione dell'area oggetto di variante da "Aree per attrezzature di interesse comune" di cui all'art. 19.3 ad "Aree urbane sottoposte a Schede progetto" di cui all'art. 11.2 delle NdA.

La disciplina di riferimento ed i parametri edificatori sono quelli dell'ambito misto di riqualificazione di cui all'art. 10 delle NdA con la possibilità di ricorrere, come incentivo, ad una ulteriore "Alternativa al sistema prestazionale" finalizzata alla riqualificazione del parcheggio pubblico allocato sul lato opposto della via Malpighi.

La nuova scheda progetto si completa infine inserendo alcune specifiche riguardanti la necessità di subordinarne l'attuazione allo svolgimento di approfondimenti sismici puntuali riguardanti la liquefacibilità del terreno meglio descritti nella "Relazione geologica" (Allegato C) che si richiama quale parte integrante della presente relazione illustrativa.

Modifiche agli elaborati di RUE

- **Tav. (P.3)_Tavola 7.3 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si opera la sostituzione del retino relativo ad "Aree per attrezzature di interesse comune" di cui art. 19.3 delle NdA con quello delle "Aree urbane sottoposte a Schede progetto" di cui art. 11.2 delle NdA provvisto di apposita etichetta identificativa della scheda.
- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Inserimento di nuova Scheda progetto denominata U.72 "Area di via Malpighi".






Scheda progetto U.72 "Area di via Malpighi"		1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Malpighi	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.3
Estensione dell'area	circa 2.600 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 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 Sul massima ammessa deriva dall'applicazione dell'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) È ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni]. (-) Nell'ambito delle "Alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5, in riferimento al punto 2.d "Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi di uso pubblico)", è possibile procedere alla seguente ulteriore prestazione equivalente a distanza: - riqualificazione (con adeguata piantumazione di alberi di alto fusto, riasfaltatura, cordolatura, illuminazione, ecc...) del parcheggio individuato nella parte grafica della presente scheda, secondo un progetto realizzato seguendo le indicazioni e le prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali (settore Lavori Pubblici e Polizia Municipale): - 5 mq di parcheggio riqualificato = 1 m ² di area per uso pubblico La presente alternativa al sistema prestazionale deve in ogni caso assicurare la riqualificazione dell'intero piazzale del parcheggio: eventuali eccedenze di area riqualificata potranno essere utilizzate in occasione di futuri interventi edilizi. Le alberature piantumate nel parcheggio ed eventuali aree rese permeabili dall'intervento di riqualificazione rientrano nei conteggi relativi all'assolvimento delle relative prestazioni di cui all'art. 26 [Prestazioni minime nel centro urbano] e/o di cui alle "Alternative al sistema prestazionale" di cui all'art. 26.5	
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	Mobilità (-) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile su via Malpighi. Sismica (*) L'attuazione della scheda è subordinata all'esecuzione di approfondimenti puntuali sulla liquefaccibilità dei terreni, ai sensi delle NTC vigenti, mediante verifiche speditive con prove penetrometriche CPTU o similari.	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità		

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Parcheggio pubblico da riqualificare
-  Accesso carrabile da via Malpighi



4.A.3. AREA DI VIA LESI - VIA CESAROLO

Inquadramento dell'area

L'area è di proprietà del Comune di Faenza.

L'area in oggetto si trova all'interno dell'ambito urbanizzato misto residenziale, nella parte est del capoluogo denominata "Quartiere Borgo" e risulta delimitata da via Lesi, via Cesaroło e sul lato nord dal parco pubblico fiancheggiante la ferrovia Bologna-Rimini.

Attualmente l'area è ineditata e presenta estensione complessiva pari a circa 33.270 mq.

Il vigente RUE individua i fondi 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.12 "Area di via Lesi - via Cesaroło", che suddivide l'area in due sub aree, definisce le condizioni alla trasformazione, oltre alle destinazioni d'uso ammissibili, i dimensionamenti insediativi ed altri aspetti attuativi.



Obiettivi

E' intenzione dell'A.C., che valuta anche l'alienazione di parti più o meno estese del comparto, suddividere ulteriormente l'area in più sub aree coincidenti con potenziali stralci attuativi, al fine di agevolare e graduarne l'attuazione. In connessione a ciò viene previsto anche il riproporzionamento degli oneri urbanizzativi, salvaguardando l'assetto insediativo e la sostenibilità delle trasformazioni per essa assentibili.

Considerazioni preliminari

Le trasformazioni dell'area, regolata dalla Scheda progetto U.12, comporta un significativo impegno legato alle urbanizzazioni da realizzare che, in base allo schema vigente, richiedono un'attuazione unitaria delle opere estesa almeno ad ognuna delle due sub aree. La maggior parte di tali opere sono poste in carico alla sub area che si attiva per prima.

I carichi insediativi sono consistenti, soprattutto quelli afferenti al sub area B, mentre le richieste socio-economiche locali in termini di nuova residenza sono limitate.

Alcune porzioni del comparto possono effettivamente essere servite dal sistema di dotazioni territoriali esistenti costituito da via Lesi e via Corbara, integrandolo delle relative quote di parcheggio in funzione dei carichi ammessi.

La realizzazione del tratto di nuova circonvallazione a valle della ferrovia, alla quale dovrebbe allacciarsi l'innesto del prolungamento di via Cesarolo, risulta ad oggi non programmabile nel medio periodo.

La configurazione di blocchi realizzativi autonomi di dimensioni più contenute rende maggiormente fattibile l'attuazione delle previsioni, con valorizzazione anche in ipotesi di alienazione.

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

Alla luce di quanto considerato, si ritiene opportuno suddividere il comparto in sub aree di minore estensione, fermo restandone la consistenza globale, rimodulando proporzionalmente la capacità insediativa e il carico di dotazioni territoriali richieste.

Progetto

Richiamato quanto sopra riportato, si apportano modifiche alla vigente Scheda progetto U.12 "Area di via Lesi-via Cesarolo" in modo da indirizzare le trasformazioni dell'area verso gli obiettivi stabiliti.

Si interviene principalmente sulla perimetrazione delle sub aree, suddividendo l'attuale sub area B in due parti (sub area B e sub area C) attuabili autonomamente e delimitate dalla previsione di un tratto di area pubblica di nuova introduzione finalizzato a collegare l'esistente via Corbara con le aree a parcheggio ed il parco pubblico collocate in fregio alla ferrovia. I nuovi pesi insediativi vengono ripartiti proporzionalmente tra le due sub aree in modo che, fermo restando il saldo globale, diminuisce la capacità insediativa della sub area B dalla quale ne viene scorporata una quota per la sub area C di nuova identificazione.

Si interviene inoltre sulla sezione relativa alle "Dotazioni territoriali", "Infrastrutture per l'urbanizzazione" e "Attrezzature e spazi collettivi" rimodulando tra le sub aree A-B-C di nuova costituzione gli oneri urbanizzativi.

In particolare, pur restando invariate la localizzazione e la dimensione indicativa dell'infrastrutture per l'urbanizzazione (viabilità e relative pertinenze e delle aree pubbliche) viene confermata in carico alla sub area che si attua per prima tra A e B la realizzazione della viabilità carrabile di collegamento tra la via Lesi-Corbara e la via Cesarolo, mentre l'adeguamento dell'intersezione tra la medesima e la via Cesarolo, condizione pur obbligatoria per l'attuazione della sub area che si attua per prima, viene rimodulato tra le due sub aree in funzione dei carichi urbanistici apportati sul comparto, eliminando in questa fase l'obbligo di ricorrere a soluzione con rotatoria e rinviando l'individuazione della soluzione più idonea alla successiva fase progettuale. Alla sub area C viene attribuita la realizzazione del tratto di area pubblica di collegamento posta in prosecuzione della via Corbara.

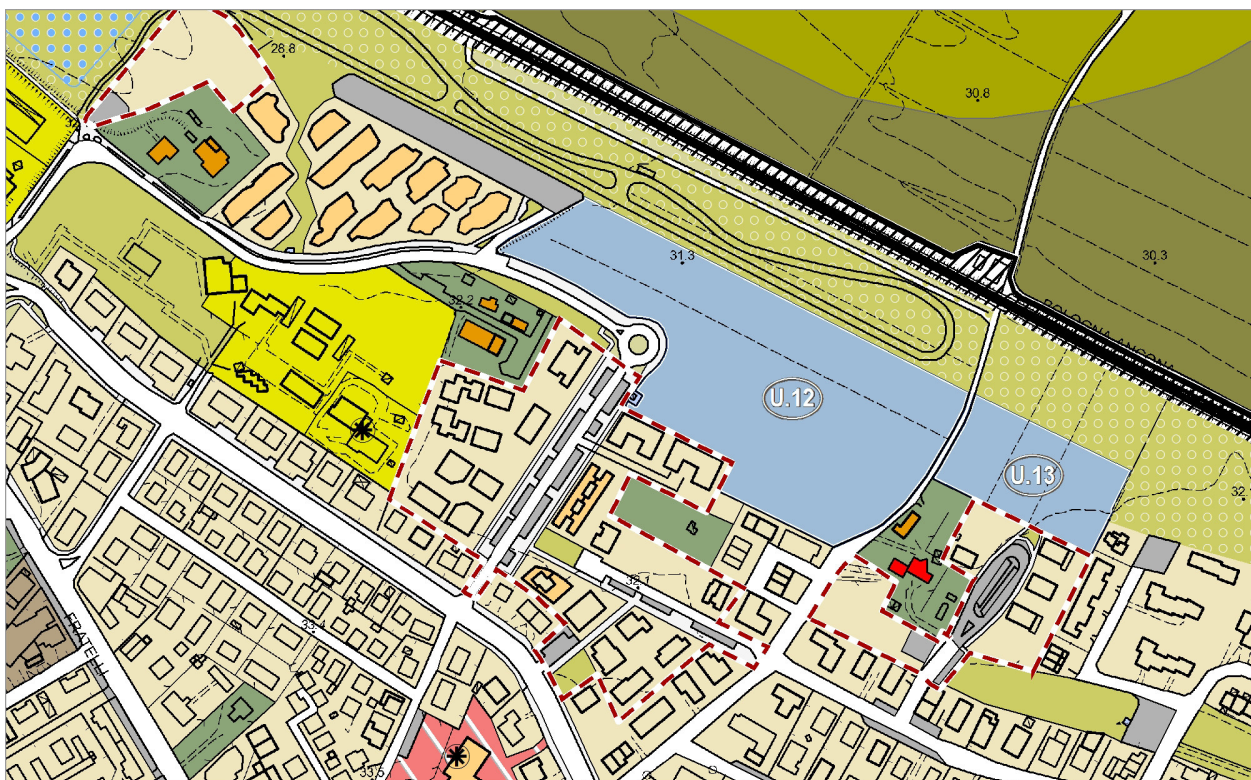
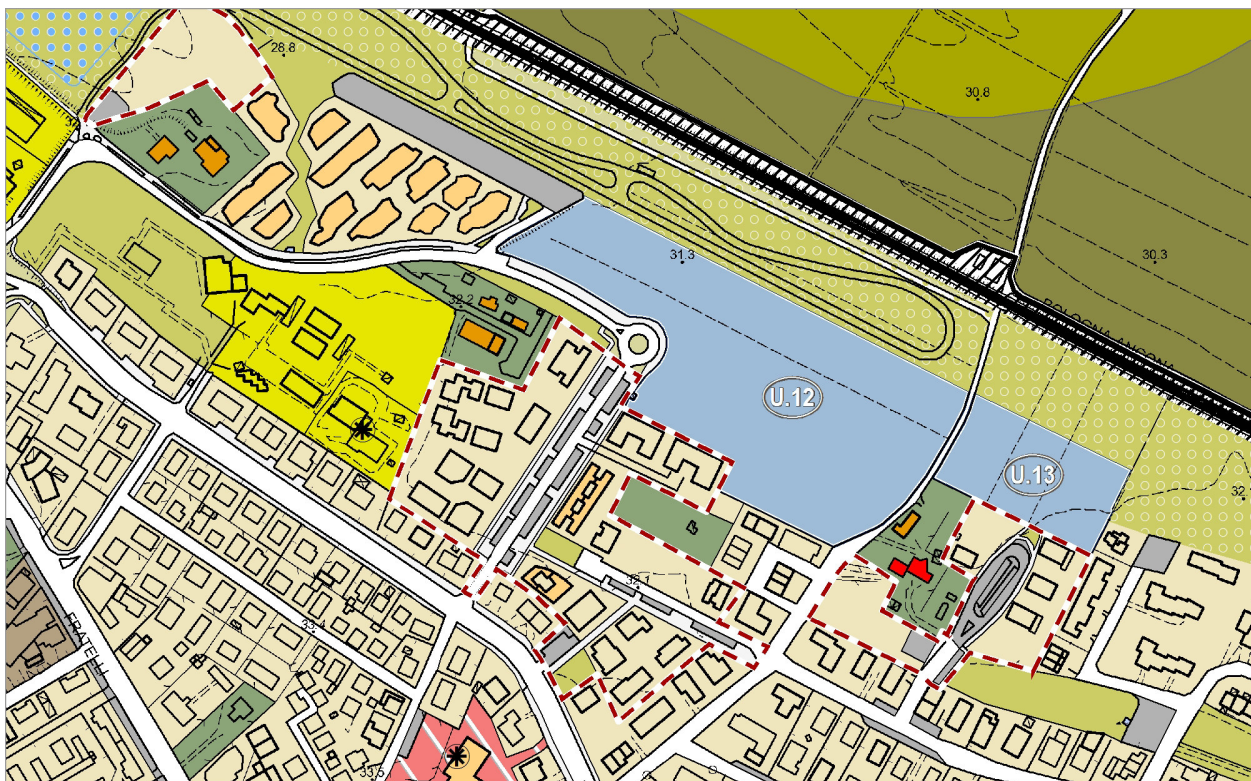
Per quanto attiene alle attrezzature e spazi collettivi, fermo restando il saldo globale, vengono ripartite proporzionalmente tra le sub aree B e C la quantità previsionale di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi) poste in fregio alla ferrovia.

Si interviene inoltre sulla sezione "Funzioni ammesse" a seguito dell'azione di recepimento normativo in tema di mutamento di destinazione conseguente all'entrata in vigore della LR 9/2015 (Cap. 5.C della presente Relazione illustrativa) e sulla sezione "Prestazione sicurezza" modificando la prescrizione riguardante l'esecuzione di almeno una prova *Down-hole* e di un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m. Infatti la caratterizzazione sismica dei suoli conseguente agli studi di microzonazione sismica di 3° livello espletati per il comune di Faenza consente di superare tale previsione attraverso le prescrizioni da essa derivanti che per l'area in oggetto consistono in approfondimenti sismici puntuali riguardanti la liquefacibilità del terreno meglio descritti nella "Relazione geologica" (Allegato C) che si richiama quale parte integrante della presente elaborato.

Infine, si corregge graficamente il perimetro della scheda escludendo dal perimetro della Scheda progetto U.12 la superficie catastale della cabina elettrica esistente e prospiciente la via Corbara: tale modifica comporta conseguentemente la variazione della tavola di progetto Tavola (P.3)_Tavola 13.2 individuando tale area come "Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi" di cui all'art. 18.4 delle NdA.

Modifiche agli elaborati di RUE

- **Tav. (P.3)_Tavola 13.2 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in cui è localizzata la cabina elettrica esistente, si opera la sostituzione del retino relativo ad "Aree urbane sottoposte a Schede progetto" di cui art. 11.2 delle NdA con quello delle "Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi" di cui all'art. 18.4 delle NdA.
- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Modifiche alla Scheda progetto U.12 "Area di via Lesi - via Cesarolo".



Scheda progetto U.12 "Area di via Lesi - via Cesarolo"		1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Lesi, via Corbara, via Cesarolo	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 33.270 mq (circa 9.740 mq sub area A e circa 23.530 mq sub area B)	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole 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 autonomamente, mediante Progetto Unitario converzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato], con le seguenti limitazioni: - le funzioni di cui alla lettera B , D ed E sono consentite fino al 30% della Sul massima ammessa.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	Sub area A (*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della scheda, è pari a 8.448 mc. (*) Al fine di evitare un effetto di rarefazione urbana e lo spreco del territorio, il volume massimo ammissibile deve essere utilizzato come minimo al 75% (6.336 mc). Sub area B (*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della scheda, è pari a 49.700 mc. (*) Al fine di evitare un effetto di rarefazione urbana e lo spreco del territorio, il volume massimo ammissibile deve essere utilizzato come minimo al 75% (44.775 mc).	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) Il sub comparto che si attua per primo è tenuto: - alla realizzazione del tratto di viabilità carrabile di collegamento tra la rotatoria esistente tra la via Corbara e la via Lesi e la rotatoria di progetto in corrispondenza della via Cesarolo così come indicato nella parte grafica della scheda; — alla realizzazione della rotatoria sulla via Cesarolo e alla realizzazione/adequamento del tratto di viabilità carrabile in prosecuzione della via Cesarolo così come indicato nella parte grafica della presente scheda; - alla progettazione dei tracciati del tratto della viabilità secondaria di progetto del PSC e della rotatoria, che tengano conto del rango attribuito alle medesime dal PSC e dell'adequamento del sottopasso ferroviario con h > 4 m; — alla realizzazione di eventuali opere di mitigazione acustica. Le rappresentazioni grafiche della presente scheda sono indicative, il progetto architettonico definirà la precisa conformazione e localizzazione delle aree destinate alla viabilità. (*) Contestualmente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti a carico del sub comparto che si attua per primo è fatto obbligo al soggetto attuatore della sub area che sarà avviata successivamente, cedere le aree che insistono nel sub comparto di competenza e necessarie per la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Lesi e via Cesarolo e per la rotatoria e il collegamento con via Cesarolo. (*) La viabilità carrabile di collegamento e le relative pertinenze devono avere le medesime caratteristiche (fisico-dimensionale, materiche e di arredo urbano) della via Lesi di cui al Progetto Unitario "Area via Cesarolo - Testi" (Conc. n. 137, Prot. Edilizio n. 969 del 09.08.2002). (*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.	
Attrezzature e spazi collettivi	Sub area A (*) L'attuazione degli interventi è subordinato alla realizzazione ed alla cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi), da localizzarsi all'interno della sub area A, nella misura minima di: - funzioni A (funzioni residenziali): 1,00 m ² /m ² Sul - funzioni b4 (funzioni di servizio): 0,50 m ² /m ² Sul - funzioni b2, b3, E (uffici, commercio al dettaglio, alberghi): 1,00 m ² /m ² Sul - funzioni b4 (funzioni artigianali di servizio, attività laboratoriali ecc.): 0,15 m ² /m ² Sul	

Scheda progetto U.12 "Area di via Lesi - via Cesarolo"

2/3

	<p>Sub area B</p> <p>(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi); la quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda è indicativa.</p> <p>(*) Il parcheggio pubblico e le relative pertinenze devono avere le medesime caratteristiche (fisico-dimensionale, materiche e di arredo urbano) del parcheggio pubblico di cui al Piano Particolareggiato denominato "Area via Cesarolo - Testi - Sub-Comparto A" - Scheda n. 32 (atto C.C. n. 4943/402 del 30.09.2004).</p> <p>(*) Il progetto delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi e piste ciclabili, piazze ecc.) deve avere come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con le preesistenze.</p>
Dotazioni ecologiche ambientali	

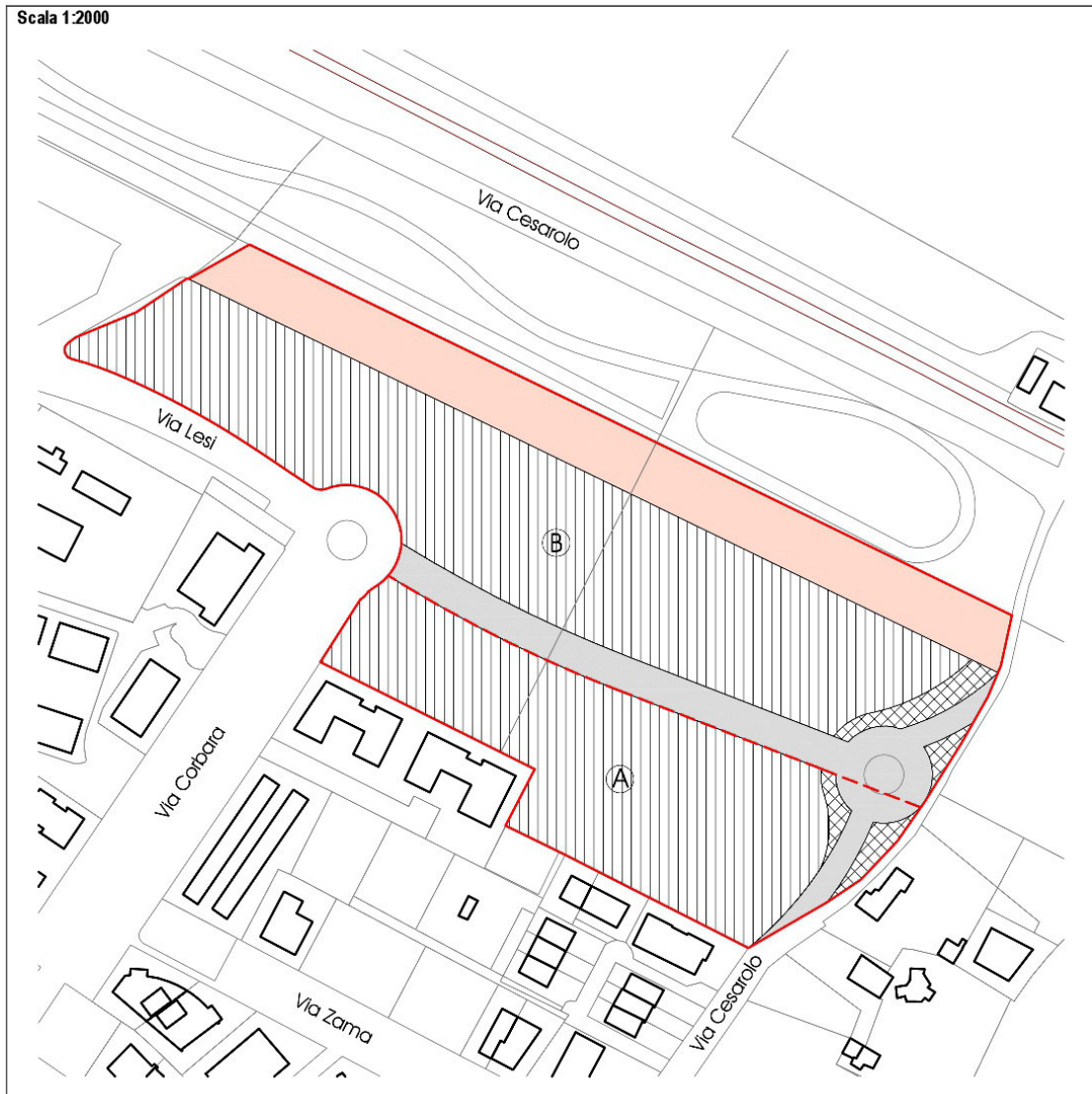
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME DI ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"

Prestazione sicurezza	<p>Sismica</p> <p>(*) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.</p> <p>Acustica</p> <p>(*) Deve essere effettuata la valutazione previsionale del clima acustico allo scopo di individuare gli accorgimenti, anche progettuali, di protezione acustica per rendere compatibili gli interventi previsti.</p> <p>Acqua</p> <p>(*) L'intervento di nuova costruzione deve essere preceduto da uno studio dell'idrologia superficiale e sub-superficiale del comparto che indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda.</p>
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<p>Edifici</p> <p>(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 13 m.</p> <p>(*) L'altezza utile (Hu) del piano terra dovrà essere pari ad almeno 3 m.</p> <p>(*) L'intervento di nuova costruzione deve essere realizzato con i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti".</p> <p>(*) Almeno il 20% degli alloggi deve essere riservato a particolari categorie di utenti (Es. prima casa, giovani coppie, laureati, ricercatori, docenti, studenti). La convenzione da approvare con il Progetto Unitario dovrà precisare le categorie di utenti, nonché le sanzioni per l'inadempimento.</p> <p>(*) Almeno il 60% degli appartamenti deve avere due camere da letto di cui una a due letti. Ogni appartamento deve avere un'unità pertinenziale destinata a garage.</p>







ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

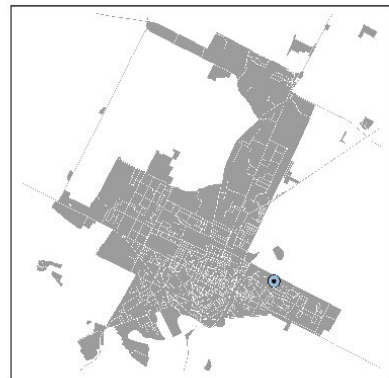
	Gli interventi edilizi diretti successivi al Progetto Unitario sono esentati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, ma dovranno corrispondere per intero gli importi riferiti agli oneri di urbanizzazione secondaria.
--	---

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area di concentrazione delle aree pubbliche (verde e parcheggi)
-  Area da cedere a pertinenza della viabilità strutturale
-  Viabilità di progetto indicativa



Scheda progetto U.12 "Area di via Lesi - via Cesarolo"		1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Lesi, via Corbara, via Cesarolo	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 33.270 mq (circa 9.740 mq sub area A, circa 15.950 mq sub area B e circa 6.580 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 dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) La scheda progetto individua 3 sub aree (A, B e C) attuabili autonomamente, mediante Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta la superficie della sub area oggetto di intervento.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per i "tessuti ordinari" dell'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato], con le seguenti limitazioni: - le funzioni di cui alla lettera b), c.1), d), e) ed f) sono consentite fino al 30% della Sul massima ammessa.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	Sub area A (*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della scheda, è pari a 8.448 mc. (*) Al fine di evitare un effetto di rarefazione urbana e lo spreco del territorio, il volume massimo ammissibile deve essere utilizzato come minimo al 75% (6.336 mc). Sub area B (*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della scheda, è pari a 13.950 mc . (*) Al fine di evitare un effetto di rarefazione urbana e lo spreco del territorio, il volume massimo ammissibile deve essere utilizzato come minimo al 75% (10.462,5 mc). Sub area C (*) Il volume massimo ammissibile, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della scheda, è pari a 5.750 mc. (*) Al fine di evitare un effetto di rarefazione urbana e lo spreco del territorio, il volume massimo ammissibile deve essere utilizzato come minimo al 75% (4.312,5 mc).	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	Sub area A e Sub area B (*) La Sub area che si attua per prima è tenuta: - alla realizzazione del tratto di viabilità carrabile di collegamento tra la rotonda esistente tra la via Corbara e la via Lesi e la via Cesarolo (prolungamento di via Lesi) così come indicato nella parte grafica della scheda; - all'adeguamento dell'intersezione tra il prolungamento di via Lesi con la via Cesarolo; (*) Contestualmente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti a carico del sub comparto che si attua per primo è fatto obbligo al soggetto attuatore della sub area che sarà avviata successivamente, di mettere a disposizione le aree che insistono nel sub comparto di competenza e necessarie per la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Lesi e via Cesarolo e per l'adeguamento dell'intersezione tra il prolungamento di via Lesi con la via Cesarolo . Sub area A (*) L'attuazione degli interventi è subordinata: - all'allargamento della via Cesarolo fino all'intersezione tra il prolungamento di via Lesi e la via Cesarolo; Sub area B (*) L'attuazione degli interventi è subordinata: - all'adeguamento dell'intersezione tra il prolungamento di via Lesi e la via Cesarolo in conseguenza dei nuovi carichi urbanistici apportati; - alla progettazione dei tracciati del tratto della viabilità secondaria di progetto del PSC e della rotonda, che tengano conto del rango attribuito alle medesime dal PSC e dell'adeguamento del sottopasso ferroviario con h > 4 m; Sub area C (*) L'attuazione degli interventi è subordinata: - alla realizzazione del tratto di area pubblica in prosecuzione della via Corbara così come indicato nella parte grafica	

Scheda progetto U.12 “Area di via Lesi - via Cesarolo”

2/3

	<p>della presente scheda;</p> <p>Sub area A, Sub area B e Sub Area C</p> <p>(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di eventuali opere di mitigazione acustica.</p> <p>(-) Le rappresentazioni grafiche della presente scheda sono indicative, il progetto architettonico definirà la precisa conformazione e localizzazione delle aree destinate alla viabilità.</p> <p>(*) La viabilità carrabile di collegamento e le relative pertinenze devono avere le medesime caratteristiche (fisico-dimensionale, materiche e di arredo urbano) della via Lesi di cui al Progetto Unitario “Area via Cesarolo - Testi” (Conc. n. 137, Prot. Edilizio n. 969 del 09.08.2002).</p> <p>(*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.</p>
Attrezzature e spazi collettivi	<p>Sub area A</p> <p>(*) L'attuazione degli interventi è subordinato alla realizzazione ed alla cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi), da localizzarsi all'interno della sub area A, nella misura minima di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - funzioni a) (residenziale): 1,00 m²/m² Sul - funzioni d1) (funzioni di servizio di tipo diffusivo): 0,50 m²/m² Sul - funzioni d2), e), b) (funzioni direzionali, funzioni commerciali al dettaglio, turistico ricettivo): 1,00 m²/m² Sul - funzioni c1) (funzioni artigianali di servizio e attività laboratoriali ecc.): 0,15 m²/m² Sul <p>Sub area B</p> <p>(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi); la quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda è indicativa.</p> <p>(*) Il parcheggio pubblico e le relative pertinenze devono avere le medesime caratteristiche (fisico-dimensionale, materiche e di arredo urbano) del parcheggio pubblico di cui al Piano Particolareggiato denominato “Area via Cesarolo - Testi - Sub-Comparto A” - Scheda n. 32 (atto C.C. n. 4943/402 del 30.09.2004).</p> <p>(*) Il progetto delle aree pubbliche (parcheggi, verde, marciapiedi e piste ciclabili, piazze ecc.) deve avere come finalità il collegamento funzionale e paesaggistico con le preesistenze.</p> <p>Sub area C</p> <p>(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla obbligatoria realizzazione e alla cessione gratuita della dotazione di aree pubbliche debitamente attrezzate (verde e parcheggi); la quantità e localizzazione indicata nella parte grafica della presente scheda è indicativa.</p> <p>(*) Il parcheggio pubblico e le relative pertinenze devono avere le medesime caratteristiche (fisico-dimensionale, materiche e di arredo urbano) del parcheggio pubblico di cui al Piano Particolareggiato denominato “Area via Cesarolo - Testi - Sub-Comparto A” - Scheda n. 32 (atto C.C. n. 4943/402 del 30.09.2004).</p>
Dotazioni ecologiche ambientali	

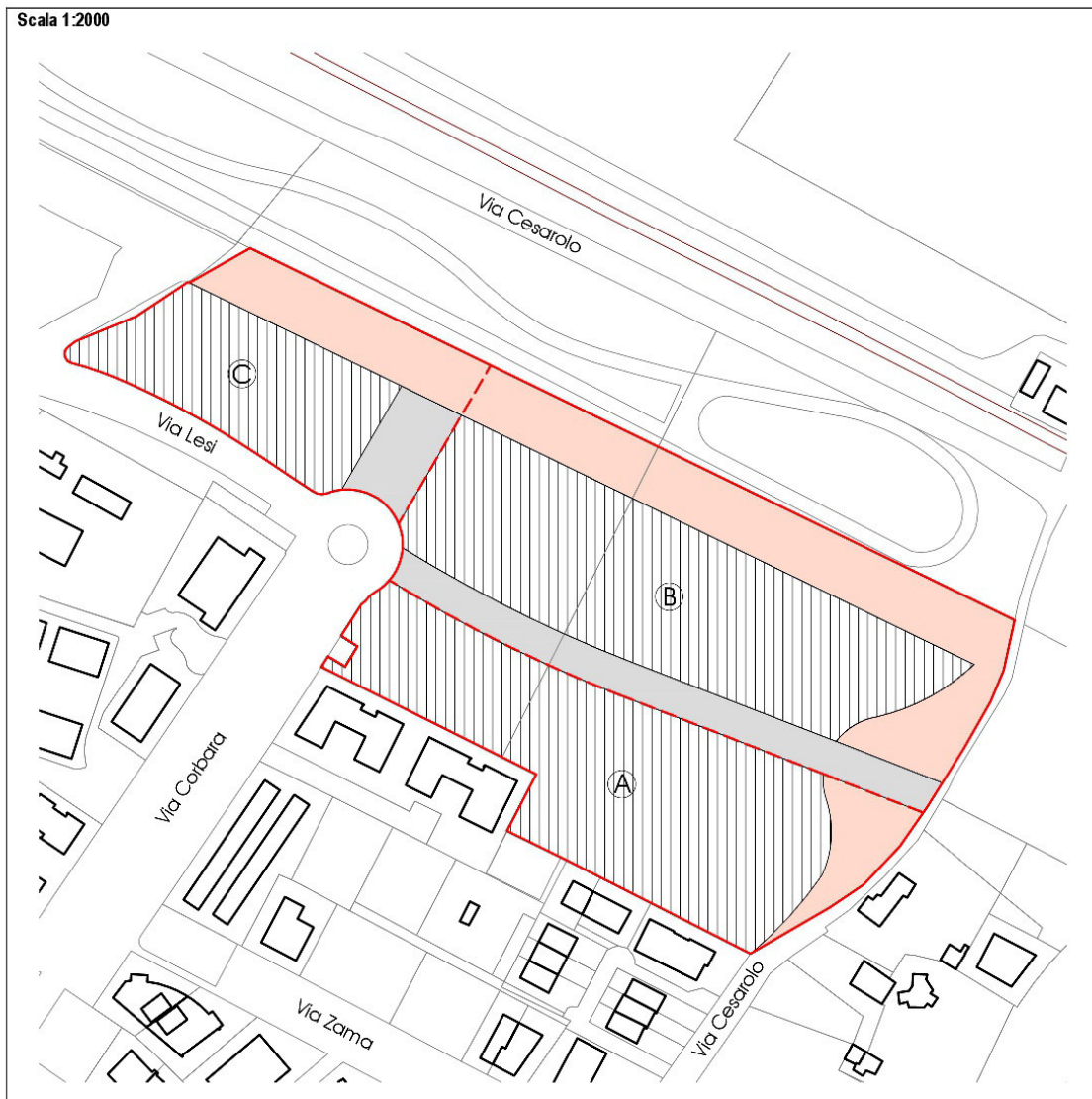
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME DI ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE “ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI”

Prestazione sicurezza	<p>Sismica</p> <p>(*) L'attuazione della scheda è subordinata all'esecuzione di approfondimenti puntuali sulla liquefacibilità dei terreni, ai sensi delle NTC vigenti, mediante verifiche speditive con prove penetrometriche CPTU o similari.</p> <p>Acustica</p> <p>(*) Deve essere effettuata la valutazione previsionale del clima acustico allo scopo di individuare gli accorgimenti, anche progettuali, di protezione acustica per rendere compatibili gli interventi previsti.</p> <p>Acqua</p> <p>(*) L'intervento di nuova costruzione deve essere preceduto da uno studio dell'idrologia superficiale e sub-superficiale del comparto che indichi gli indirizzi progettuali da seguire in relazione alla scarsa profondità della falda.</p>
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	<p>Edifici</p> <p>(*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 13 m.</p> <p>(*) L'altezza utile (Hu) del piano terra dovrà essere pari ad almeno 3 m.</p> <p>(*) L'intervento di nuova costruzione deve essere realizzato con i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE “Attività edilizia e procedimenti”.</p> <p>(*) Almeno il 20% degli alloggi deve essere riservato a particolari categorie di utenti (Es. prima casa, giovani coppie, laureati, ricercatori, docenti, studenti). La convenzione da approvare con il Progetto Unitario dovrà precisare le categorie di utenti, nonché le sanzioni per l'inadempimento.</p> <p>(*) Almeno il 60% degli appartamenti deve avere due camere da letto di cui una a due letti. Ogni appartamento deve avere un'unità pertinenziale destinata a garage.</p>






ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

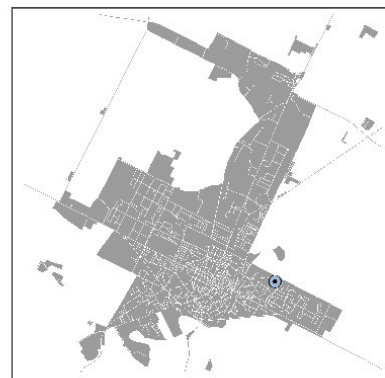
	<p>Gli interventi edilizi diretti successivi al Progetto Unitario sono esentati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, ma dovranno corrispondere per intero gli importi riferiti agli oneri di urbanizzazione secondaria.</p>
--	--

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A - B - C)
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area di concentrazione delle aree pubbliche (verde e parcheggi) e viabilità
-  Viabilità di progetto indicativa



4.A.4. AREA DI VIA RAMAZZINI

Inquadramento dell'area

L'area in oggetto si trova all'interno del tessuto urbanizzato misto di riqualificazione, nella parte ovest del capoluogo, in punto di transizione fra la zona marcatamente produttiva di più datato impianto e gli insediamenti che contengono una più elevata e variegata compresenza di funzioni integrate. L'assetto del comparto, di cui l'area di interesse costituisce un lotto, è originato dall'attuazione di un piano di iniziativa pubblica per insediamenti produttivi, approvato nel 1997. Il vigente RUE individua i fondi 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.22 "Area di via Ramazzini", che definisce le regole insediative e contempla un regime differenziato delle destinazioni d'uso a seconda del fatto che entro il 12.02.2016 vengano, o non vengano, perfezionati atti di trasferimento di proprietà relativi a specifici lotti che coinvolgono il Comune.

La "sub area C" (come nel seguito identificata, 1.254 mq) è attualmente di proprietà comunale, è ineditata e, dal 2013, oggetto di una specifica convenzione fra il Comune e un'azienda insediata in adiacenza al lotto, a cui ne è concesso l'utilizzo temporaneo. In assetto definitivo è previsto che tale lotto assuma la destinazione di "area per attrezzature di interesse comune", mentre nel periodo "transitorio" gli è riconosciuta una destinazione produttiva e la destinazione a servizi collettivi è individuata sulla "sub area D" (assimilabile per estensione alla "sub area C"), nell'ipotesi che quest'ultima divenga di proprietà del Comune di Faenza.

Nel caso in cui non si verificasse il trasferimento della proprietà entro una determinata data, il lotto comunale "sub area C" assume la qualifica di "attrezzature di interesse comune" di cui all'art. 19.3.



Obiettivi

La Società sottoscrittrice della convenzione con il Comune, con nota prot. Comune di Faenza n. 4768 del 12.02.2016, ha fatto richiesta di rivedere alcuni contenuti stabiliti con tale atto per esigenze legate alle dinamiche aziendali, rinnovando comunque l'interesse per il fondo.

E' intenzione dell'Amministrazione, in considerazione anche della suddetta istanza, di prolungare fino al 30.06.2020 i termini per il perfezionamento degli atti di trasferimento della proprietà del succitato lotto, confermando l'impostazione della vigente Scheda progetto che individua due opzioni alternative a seconda che ciò effettivamente avvenga o meno.

Considerazioni preliminari

La modifica non altera i possibili assetti insediativi contemplati dalle previsioni già vigenti, ma costituisce solo un prolungamento dei tempi concessi all'operatore privato per corrispondere agli obblighi della convenzione.

In ogni caso, la dotazione di aree pubbliche da corrispondere all'interno del comparto non muta nella consistenza.

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.22 "Area di via Ramazzini" esclusivamente riferite alla data entro cui si prevede il perfezionamento del trasferimento di proprietà, che viene ristabilita al 30.06.2020.

La scheda progetto si completa inserendo alcune specifiche riguardanti la necessità di subordinarne l'attuazione allo svolgimento di approfondimenti sismici puntuali riguardanti la liquefacibilità del terreno meglio descritti nella "Relazione geologica" (Allegato C) che si richiama quale parte integrante della presente relazione illustrativa.

Si coglie inoltre l'occasione per specificare, all'interno della scheda progetto, che la superficie della "sub area D" oggetto di trasferimento dovrà essere almeno equivalente a quella della "sub area C", potendosi definire l'esatta conformazione in fase di attuazione della scheda progetto.

Modifiche agli elaborati di RUE

- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Modifiche alla Scheda progetto U.22 "Area di via Ramazzini".

Scheda progetto U.22 "Area di via Ramazzini"		1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Ramazzini	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.3
Estensione dell'area	circa 7.200 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (-) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].	
Attuazione transitoria della scheda progetto valida fino al 12.02.2016 , in conformità alla Variante al PRG n. 41 del 25.10.2010, qualora entro tale data siano stati perfezionati gli atti di trasferimento della proprietà.		
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) La scheda progetto individua 4 sub aree (A, B, C e D) attuabili autonomamente con interventi edilizi diretti, in coerenza con quanto riportato nella convenzione tra il Comune di Faenza e la società Simmetrie S.a.s. (atto di G.C. n. 190 del 18.06.2013).	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Nelle sub aree A, B e C 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. (-) La sub area D è destinata ad ospitare "attrezzature di interesse comune" di cui alle lettere d. dell'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi comunali].	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) Le capacità insediative ammesse nelle sub aree A, B e C sono quelle previste per gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10. (-) La capacità insediativa ammessa nella sub area D è quella prevista per le "aree per attrezzature di interesse comune" di cui alla lettera d. dell'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi comunali].	
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		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) La sub area D, in coerenza con quanto riportato nella convenzione tra il Comune di Faenza e la società Simmetrie S.a.s. (atto di G.C. n. 190 del 18.06.2013), dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale per essere destinata ad ospitare "attrezzature di interesse comune" di cui alla lettera d dell'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi comunali]; la sub area C sarà conseguentemente disciplinata dall'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].	
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza		
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità		
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) L'attuazione della scheda deve essere coerente con quanto riportato nella convenzione tra il Comune di Faenza e la società Simmetrie S.a.s. (atto di G.C. n. 190 del 18.06.2013).	

Scheda progetto U.22 "Area di via Ramazzini"

2/3

Attuazione della scheda progetto successivamente al ~~12.02.2016~~ qualora entro tale data non siano stati perfezionati gli atti di trasferimento della proprietà.

MODALITA' ATTUATIVE

Strumento	(-) La scheda progetto individua 3 sub aree (A, B e C) attuabili autonomamente con interventi edilizi diretti.
------------------	--

DESTINAZIONI

Funzioni ammesse	(*) Nelle sub aree A e B sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10. (*) La sub area C è destinata ad ospitare "attrezzature di interesse comune" di cui alle lettere d. dell'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi comunali].
-------------------------	--

CARICO URBANISTICO AMMESSO

Capacità insediativa	(*) Le capacità insediative ammesse nelle sub aree A e B sono quelle previste per gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10. (*) La capacità insediative ammessa nella sub area C è quella prevista per le "aree per attrezzature di interesse comune" di cui alla lettera d. dell'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi comunali].
-----------------------------	--

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	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) La sub area C dovrà essere destinata ad ospitare "attrezzature di interesse comune" di cui alla lettera d dell'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi comunali].
Dotazioni ecologiche ambientali	

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

Prestazione sicurezza	
------------------------------	--

Prestazione sostenibilità	
----------------------------------	--

Prestazione identità	
-----------------------------	--





Attuazione transitoria della scheda progetto fino al ~~12.02.2016~~ - Scala 1:2000

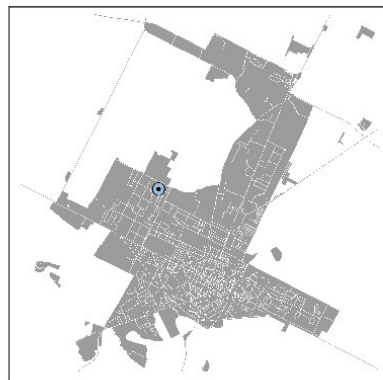


Attuazione della scheda progetto successivamente al ~~12.02.2016~~ - Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A-B-C-D)
-  Area per attrezzature di interesse comune (Pubblica)
-  Ambito misto di riqualificazione



Scheda progetto U.22 "Area di via Ramazzini"		1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Ramazzini	Tavola RUE: (P3)_Tavola 7.3
Estensione dell'area	circa 7.200 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (-) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].	
Attuazione transitoria della scheda progetto valida fino al 30.06.2020 , in conformità alla Variante al PRG n. 41 del 25.10.2010, qualora entro tale data siano stati perfezionati gli atti di trasferimento della proprietà.		
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) La scheda progetto individua 4 sub aree (A, B, C e D) attuabili autonomamente con interventi edilizi diretti, in coerenza con quanto riportato nella convenzione tra il Comune di Faenza e la società Simmetrie S.a.s. (atto di G.C. n. 190 del 18.06.2013).	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Nelle sub aree A, B e C 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. (*) La sub area D è destinata ad ospitare "attrezzature di interesse comune" di cui alle lettere d. dell'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi comunali].	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) Le capacità insediative ammesse nelle sub aree A, B e C sono quelle previste per gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10. (*) La capacità insediativa ammessa nella sub area D è quella prevista per le "aree per attrezzature di interesse comune" di cui alla lettera d. dell'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi comunali].	
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		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) La sub area D, in coerenza con quanto riportato nella convenzione tra il Comune di Faenza e la società Simmetrie S.a.s. (atto di G.C. n. 190 del 18.06.2013), dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale per essere destinata ad ospitare "attrezzature di interesse comune" di cui alla lettera d dell'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi comunali]; la sub area C sarà conseguentemente disciplinata dall'art. 10 [Ambito misto di riqualificazione].	
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	Sismica (*) L'attuazione della scheda è subordinata all'esecuzione di approfondimenti puntuali sulla liquefaccibilità dei terreni, ai sensi delle NTC vigenti, mediante verifiche speditive con prove penetrometriche CPTU o similari.	
Prestazione sostenibilità		
Prestazione identità		
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) L'attuazione della scheda deve essere coerente con quanto riportato nella convenzione tra il Comune di Faenza e la società Simmetrie S.a.s. (atto di G.C. n. 190 del 18.06.2013). (*) La superficie della sub area D, da destinarsi ad "attrezzature di interesse comune", dovrà essere almeno equivalente alla superficie della sub area C (1.254 mq); l'esatta conformazione della "sub area D", ferma restandone la dimensione, potrà essere concordata in fase di attuazione della scheda progetto.	

Scheda progetto U.22 "Area di via Ramazzini"

2/3

Attuazione della scheda progetto successivamente al **30.06.2020** qualora entro tale data non siano stati perfezionati gli atti di trasferimento della proprietà.

MODALITA' ATTUATIVE	
Strumento	(-) La scheda progetto individua 3 sub aree (A, B e C) attuabili autonomamente con interventi edilizi diretti.
DESTINAZIONI	
Funzioni ammesse	(*) Nelle sub aree A e B sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10. (*) La sub area C è destinata ad ospitare "attrezzature di interesse comune" di cui alle lettere d. dell'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi comunali].
CARICO URBANISTICO AMMESSO	
Capacità insediativa	(*) Le capacità insediative ammesse nelle sub aree A e B sono quelle previste per gli "ambiti misti di riqualificazione" di cui all'art. 10. (*) La capacità insediative ammessa nella sub area C è quella prevista per le "aree per attrezzature di interesse comune" di cui alla lettera d. dell'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi comunali].
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	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) La sub area C dovrà essere destinata ad ospitare "attrezzature di interesse comune" di cui alla lettera d dell'art. 19.3 [Attrezzature e spazi collettivi - Tipologia di servizi comunali].
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	Sismica (*) L'attuazione della scheda è subordinata all'esecuzione di approfondimenti puntuali sulla liquefacibilità dei terreni, ai sensi delle NTC vigenti, mediante verifiche speditive con prove penetrometriche CPTU o similari.
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	





Attuazione transitoria della scheda progetto fino al 30.06.2020 - Scala 1:2000

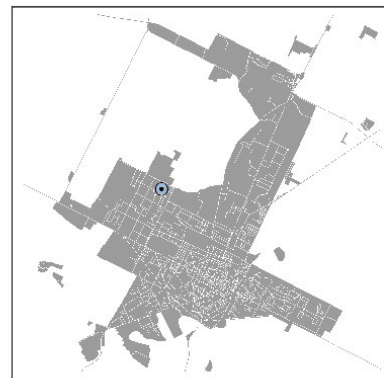


Attuazione della scheda progetto successivamente al 30.06.2020 - Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Divisione della scheda in sub aree (A-B-C-D)
-  Area per attrezzature di interesse comune (Pubblica)
-  Ambito misto di riqualificazione



4.A.5. AREA DI VIA TEBANO

Inquadramento dell'area

L'area insiste su un lotto di proprietà del Comune di Faenza ubicato in territorio rurale, in località Tebano, e si estende su una superficie complessiva di circa 17.550 mq.

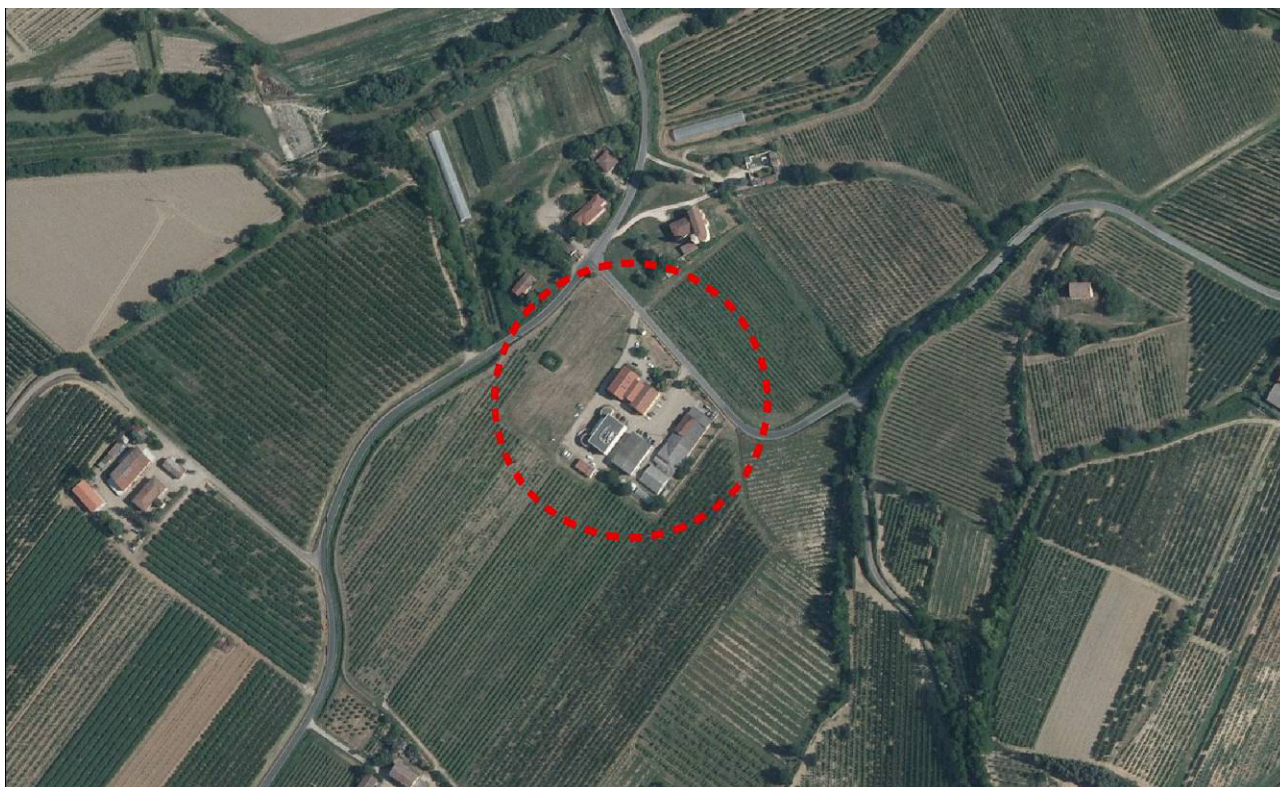
L'area, compresi i fabbricati ivi presenti, è attualmente concessa in sub locazione a società pubbliche e private per funzioni di ricerca e sviluppo in ambito vitivinicolo e vegetativo e, anche se si sviluppa in sede separata, essa è parte integrante del Parco Scientifico e Tecnologico di Faenza.

Il vigente RUE individua infatti i fondi in questione come "Polo funzionale" per l'alta innovazione-ricerca di cui all'art. 21 delle NdA e la specifica disciplina è dettata dalla Scheda progetto F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica" che, unitamente alla cartografia di RUE, ne definisce le regole insediative e suddivide l'area del Polo in due sub aree così distinte:

- "Aree per l'istruzione superiore all'obbligo" di cui all'art. 19 "Attrezzature e spazi collettivi" delle NdA su cui insistono i fabbricati dell'Università di Bologna -Facoltà di Agraria- Corso di Laurea in Viticoltura ed Enologia;
- "Aree rurali sottoposte a scheda progetto" di cui all'art. 17 "Aree rurali a disciplina specifica" delle NdA, la cui disciplina specifica è dettata dalla Scheda progetto R.25 "Area di via Tebano".

Attualmente il "Parco scientifico della logistica in località Tebano è caratterizzato dalla presenza di edifici per funzioni miste e di servizio o produttive di recente costruzione e morfologicamente eterogenei, alcuni dei quali dal carattere squisitamente "urbano".

La parte oggetto di variazione è la porzione est del "Polo funzionale" F.2 coincidente con la Scheda progetto R.25 "Area di via Tebano" che si estende per circa 7.800 mq.



Obiettivi

La Società Terre Naldi Srl, locataria dei fabbricati siti in via Tebano, censiti al Fg n. 163, mapp.le 60, sub. 5, tutti ricompresi entro la scheda R.25, con nota del 24.02.2016 Prot. n. 5823, ha fatto richiesta di rivedere alcuni contenuti della Scheda progetto R.25 per esigenze legate all'attività di ricerca vitivinicola e manutentive dei fabbricati, chiedendo in particolare *"la demolizione dell'ex fienile con recupero della superficie"* in quanto l'assetto normativo del vigente RUE non consente in territorio extraurbano la ristrutturazione edilizia e la demolizione, finalizzati o meno a nuove costruzioni o accorpamenti, di edifici che, seppur non di valore, non risultino estranei al contesto rurale.

Visto il particolare contesto, è intenzione dell'Amministrazione, accogliendo la richiesta del soggetto locatario (Prot. n. 5823 del 24.02.2016), di consentire la demolizione del fabbricato ex fienile per favorire il consolidamento ed incrementare la competitività delle attività insediate specializzate nell'attività di ricerca e servizi per il settore vitivinicolo.

Considerazioni preliminari

La modifica è mirata ad ammettere la demolizione di un fabbricato di servizio che non presenta le caratteristiche di edificio di valore ai sensi dell'art. 6.1 del RUE, ma comunque non completamente estranee al contesto rurale, attualmente non più consono al tipo di utilizzo a cantina di ricerca vitivinicola e posto all'interno del Polo funzionale F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica". L'azione è altresì coerente gli indirizzi generali del RUE volti a garantire nelle "Aree rurali a disciplina specifica" il mantenimento, consolidamento e ampliamento delle funzioni presenti all'interno di aree "atipiche" e puntualmente individuate del territorio rurale, incentivandone una trasformazione più consona all'ambito e al paesaggio.

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

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 dei fabbricati presenti entro la Scheda progetto R.25, alcuni dei quali caratterizzati da incompatibilità ambientali (eternit sulle coperture), consentendo interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione e prevedendo contestualmente opportune mitigazioni e il ricorso alle tecniche della bioedilizia per elevare la qualità estetica ed ambientale dei nuovi fabbricati.

Progetto

Richiamato quanto sopra riportato, si apportano modifiche alla vigente Scheda progetto R.25 in modo da indirizzare la trasformazione dell'area verso gli obiettivi stabiliti.

Fermo restando la capacità insediativa ammessa dalla Scheda Progetto R.25, si interviene principalmente sulla sezione relativa alla "Prestazione identità" ammettendo l'intervento di ristrutturazione edilizia e la demolizione del fabbricato a servizi privo di valore. Per elevare la qualità estetica ed ambientale dell'area, l'attuazione degli interventi (anche di nuova costruzione) è subordinato all'adozione dei criteri della bioedilizia e alla realizzazione di una fascia attrezzata a verde alberato lungo la via Tebano.

Si interviene infine sulla sezione "Funzioni ammesse" della Scheda R.25 a raccordo dell'azione di recepimento normativo in tema di mutamento di destinazione conseguente all'entrata in vigore della LR 9/2015 (Cap. 5.C della presente Relazione illustrativa).

Modifiche agli elaborati di RUE





- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Modifiche alla Scheda progetto R.25 "Area di via Tebano".

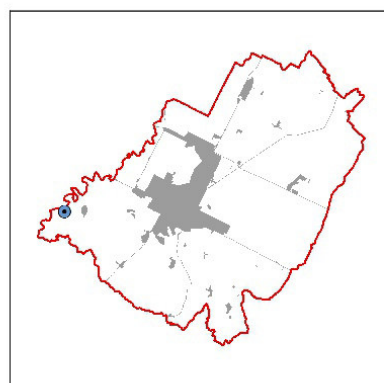
Scheda progetto R.25 "Area di via Tebano"		1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Tebano	Tavola RUE: (P3)_Tavola 12.1
Estensione dell'area	circa 7.800 mq	
Riferimento disciplina Nda	(*) 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]. (*) Costituisce zona omogenea F secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(*) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, purché riconducibili e/o connesse al Polo della ricerca per studi enologici. Il commercio al dettaglio è ammesso fino a un massimo del 20% della Sul esistente o di progetto. (*) Funzioni produttive di tipo manifatturiero di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera C, limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola e ad esclusione degli allevamenti. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera D.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda, è pari a 4.600 mq.	
INCENTIVI E COMPENSAZIONI		
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME DI ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via Tebano.	
Prestazione sostenibilità	Verde (-) 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 di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. (-) Il progetto dovrà tenere nella massima considerazione gli aspetti attinenti alla valorizzazione ambientale-paesaggistica della zona.	
Prestazione identità	Edifici (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici, ad eccezione dei silos funzionali all'attività e dei volumi tecnici, è pari a 7,5m.	
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) La presente scheda progetto rientra all'interno del polo funzionale F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica", le previsioni di progetto dovranno pertanto garantire coerenza con quanto riportato nella scheda progetto del polo.	

Scala 1:2000



Legenda

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








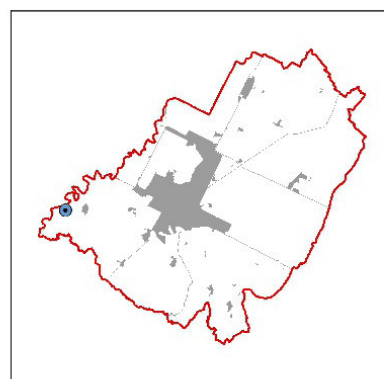
Scheda progetto R.25 "Area di via Tebano"		1/2
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Tebano	Tavola RUE: (P3)_Tavola 12.1
Estensione dell'area	circa 7.800 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) 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]. (*) Costituisce zona omogenea F secondo il DI 1444/68.	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(*) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) Funzioni miste e di servizio di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c1), d), e), purché riconducibili e/o connesse al Polo della ricerca per studi enologici. Il commercio al dettaglio è ammesso fino a un massimo del 20% della Sul esistente o di progetto. (*) Funzioni produttive di tipo manifatturiero di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera c2), limitatamente a quelle di servizio all'attività agricola e ad esclusione degli allevamenti. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera f).	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi entro i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda, è pari a 4.600 mq.	
INCENTIVI E COMPENSAZIONI		
	(-) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi		
Dotazioni ecologiche ambientali		
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME DI ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"		
Prestazione sicurezza	Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire unicamente dal passo carrabile esistente su via Tebano.	
Prestazione sostenibilità	Verde (-) 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 di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione. (-) Il progetto dovrà tenere nella massima considerazione gli aspetti attinenti alla valorizzazione ambientale-paesaggistica della zona.	
Prestazione identità	Edifici (*) In caso di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, l'intervento dovrà essere realizzato con i criteri della bioedilizia così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti", fermo restando l'altezza massima ammessa, esclusi i silos funzionali all'attività e i volumi tecnici, pari a 7,5 m. (-) Ai fini della migliore collocazione dei nuovi volumi è consentita la demolizione del fabbricato A (ex fiene).	
ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA		
	(*) La presente scheda progetto rientra all'interno del polo funzionale F.2 "Parco scientifico e distretto della logistica", le previsioni di progetto dovranno pertanto garantire coerenza con quanto riportato nella scheda progetto del polo.	

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Limite di edificabilità
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Accesso carrabile da via Tebano
-  Fabbricato di servizio (ex fienile)



4.A.6. AREA DI VIA EMILIA LEVANTE 1

Inquadramento dell'area

L'area in oggetto, che si estende per circa 11.400 mq, è ubicata a Est del capoluogo, a contatto con il margine urbano della città con accesso carrabile dalla via Emilia e con accesso ciclabile da via Soldata.

L'area ospita un insediamento sportivo-ricreativo di recente realizzazione, sorto in base alle previsioni urbanistiche concertate fra Comune e privati proprietari nel quadro di un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i.

Il vigente RUE individua i fondi in questione come aree sottoposte a "Accordi urbanistici in corso" di cui art. 11.4 delle NdA e la specifica disciplina è dettata dalla Scheda progetto Accordo urbanistico A.4 "Area di via Emilia Levante 1".



Obiettivi

L'accordo pubblico-privati che ha originato l'impianto sportivo esistente contempla profili di interesse pubblico, fra i quali la possibilità per l'A.C. di disporre degli spazi ed attrezzature gratuitamente, in base a specifica convenzione che ne regola i tempi e le modalità di fruizione.

La vigente scheda suddivide le aree interessate, individuando una porzione ove non è possibile realizzare edifici coperti ma solo attività all'aperto. E' intenzione dell'A.C., raccogliendo la richiesta dei proprietari gestori, (Prot. n° 7161 del 04/03/2016) di consentire su tale porzione di Scheda la realizzazione di strutture che ammettano l'applicazione di campi per le attività sportive all'aperto e attrezzature connesse al loro utilizzo quali strutture stagionali, strutture infisse al suolo dotate di copertura non fissa o simili per favorire il consolidamento e l'ampliamento dell'offerta di servizi presenti.

Considerazioni preliminari

La modifica è mirata ad ammettere la copertura stagionale di attività sportive collegate a quelle che si svolgono "al chiuso" nel resto delle aree di Scheda ed ad individuare il tratto di allacciamento del percorso ciclabile proveniente da via Soldata.

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 A.4 "Area di via Emilia Levante 1" esclusivamente nella parte testuale riguardante gli aspetti puntuali di scheda.

Si interviene inoltre sulla sezione "Funzioni ammesse" a seguito dell'azione di recepimento normativo in tema di mutamento di destinazione conseguente all'entrata in vigore della LR 9/2015 (Cap. 5.C della presente Relazione illustrativa) e sulla sezione "Prestazione sicurezza" modificando la prescrizione riguardante l'esecuzione di almeno una prova *Down-hole* e di un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m. Infatti la caratterizzazione sismica dei suoli conseguente agli studi di microzonazione sismica di 3° livello espletati per il comune di Faenza, nonché l'avvenuta esecuzione della prova *Down-hole* in fase di attuazione dell'intervento, consente di ritenere tale previsione superata.

Modifiche agli elaborati di RUE

- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Modifiche alla Scheda progetto A.4 "Area di via Emilia Levante 1".

Accordo Urbanistico A.4 "Area di via Emilia Levante 1"		1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Emilia Levante	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 11.400 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.4 [Aree urbane a disciplina specifica - Accordi urbanistici in corso].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) La trasformazione dell'area è finalizzata alla realizzazione di un insediamento ricreativo-sportivo, in particolare: <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi destinati ad usi sportivi, intendendovi qui ricomprese anche le palestre, devono essere prevalenti e, in termini quantitativi, non possono essere inferiori al 95% della Sul realizzata; - sono ammesse, ad integrazione dei prevalenti usi sportivi, le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera B, purché riconducibili e/o connesse all'attività sportiva offerta dalle strutture in progetto; - deve essere garantito per almeno 20 anni l'utilizzo pubblico delle strutture, da regolamentarsi con apposito atto convenzionale. 	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 2.000 mq da localizzarsi entro l'area oggetto di accordo urbanistico con i privati.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) La Sul massima ammessa può essere incrementata, in base ai seguenti incentivi sequenziali, predisponendo le seguenti prestazioni aggiuntive: <ul style="list-style-type: none"> • incentivo 1: incremento della Sul massima ammessa fino a 3.500 mq complessivi alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi edifici siano costruiti secondo i criteri della bioedilizia, così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti"; - al fine di incentivare la mobilità pedonale e ciclabile, sia realizzato il collegamento ciclopedonale di uso pubblico dell'area con via Soldata, inserito in una fascia di terreno della larghezza pari ad almeno 5 m e provvisto di idonea siepe/alberatura ed illuminazione; - fermo restando il rispetto delle leggi vigenti, i nuovi edifici soggetti a certificazione energetica devono avere una prestazione energetica (E_{ptot}) con consumi pari o inferiori a 60 kWh/mq anno; - per la quantità edificatoria in esubero rispetto ai 2.000 mq, deve essere prevista una emissione di CO₂ pari a zero, ricorrendo a più elevate prestazioni energetiche dei fabbricati e/o a misure compensative consistenti nella messa a dimora di esemplari arborei, in accordo con l'Amministrazione Comunale e nella misura di 1 albero ad alto fusto ogni 20 kg di CO₂ anno da compensare. • incentivo 2: incremento della Sul massima ammessa fino a 5.000 mq complessivi, previo assolvimento dell'incentivo 1 e alle seguenti ulteriori condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - al fine di incentivare il risparmio e il riuso della risorsa idrica, i sistemi di raccolta e di riutilizzo delle acque devono prevedere l'adozione di reti duali nell'impianto idrosanitario ed il dispositivo di raccolta deve rispettare il parametro minimo di 1 mc/100 mq di Sul, con riferimento all'intera unità d'intervento; - al fine di ridurre le portate idrauliche immesse nei recettori finali, deve essere realizzato un bacino di laminazione prevedendone anche la funzione di habitat naturale, adottando tecniche naturalistiche che favoriscano la biodiversità, con la presenza permanente di acqua (laghetto) ed evitando la realizzazione di sponde interne che presentino pendenze la cui media complessiva superi il 15%. Tale bacino deve essere localizzato sull'area agricola esterna al perimetro della scheda (mappale 134 Foglio 176), situata sul confine ovest, che per almeno il 70% della sua estensione deve essere allestita con soluzioni tese alla costituzione di habitat naturali con funzione ecologica-ambientale, in base ad un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale; - deve essere prodotto uno studio per la fattibilità tecnico-economica del collegamento ciclopedonale fra il tratto di nuova realizzazione, che si attesterà su via Soldata, e la pista ciclopedonale esistente in via Fornarina. 	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con almeno 80 posti, necessario al funzionamento delle attività, nel rispetto dello schema grafico della presente scheda.	
Dotazioni ecologiche ambientali		

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

<p>Prestazione sicurezza</p>	<p>Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Emilia che disimpegni l'attuale ristorante e l'area perimetrata. Deve essere adeguato l'innesto esistente, acquisendo il parere dell'Erte competente.</p> <p>Sismica (*) Nell'ambito delle analisi geologiche e sismiche da prevedersi nell'area della scheda, devono essere effettuate adeguate prove di approfondimento fra cui almeno una prova tipo "Down-hole" (o altra di stessa valenza scientifica) e un carotaggio ad estrazione con profondità minima pari a 30 m.</p> <p>(*) In fase di Progetto Unitario deve essere rispettato il parere formulato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 dalla Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 31 del 13.02.2013 relativo all'approvazione della Variante n. 67 al PRG 98 - scheda n.111 "Area di via Emilia Levante 1", in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio.</p> <p>Sminamento (*) In fase di progetto attuativo deve essere previsto lo sminamento sull'intera area di intervento e il rilascio del parere da parte del Genio Militare competente.</p>
<p>Prestazione sostenibilità</p>	<p>Energia: (-) In sede di redazione del Progetto Unitario dovrà essere effettuata la valutazione della fattibilità tecnico economica di cui all'art. 5 comma 4 L.R. 26/2004, prevedendo un corretto orientamento solare degli edifici di nuova costruzione ed il ricorso al telerscaldamento, alla cogenerazione o ad altre analoghe soluzioni tecniche che garantiscano prestazioni a loro paragonabili. (-) Deve essere ottimizzato il comportamento passivo degli edifici e devono essere impiegati generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico. (-) Per i nuovi edifici si devono utilizzare fonti rinnovabili per soddisfare le esigenze energetiche (ad es. pannelli fotovoltaici); in particolare deve essere garantito che almeno il 20% dei consumi energetici sia soddisfatto da fonti rinnovabili. (-) Deve essere perseguito il risparmio energetico anche per gli impianti di illuminazione, sia su spazi pubblici che privati.</p> <p>Acqua: (-) Vanno adottate soluzioni finalizzate ad un rilevante risparmio idrico. In particolare: - devono essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche per finalità di irrigazione delle aree verdi e altri usi non pregiati e/o legati alle attività da insediare; - i nuovi servizi igienici dovranno prevedere il doppio pulsante per gli scarichi, aeratori e regolatori di flusso.</p> <p>Rifiuti (-) Deve essere verificata, in accordo con gli Enti e/o Aziende preposte al servizio di raccolta e smistamento rifiuti, la necessità di individuare nel comparto adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo e differenziato dei rifiuti speciali e dei rifiuti assimilabili agli urbani.</p> <p>Rumore (-) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico, ottimizzando la localizzazione delle fonti rumorose rispetto ai ricettori sensibili.</p> <p>Riduzione dell'impatto edilizio (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 40% della superficie dell'intera scheda. Gli spazi destinati ai parcheggi, se adeguatamente integrati nella fascia perimetrale alberata, potranno essere considerati nel computo della permeabilità in rapporto alle caratteristiche del loro allestimento.</p> <p>Verde (-) Devono essere previste soluzioni che realizzano interconnessioni/continuità tra il verde perimetrale interno alla scheda, i bacini di laminazione e le aree pubbliche e/o di uso pubblico il tutto con l'obiettivo di favorire le reti ecologiche. (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, dovrà essere realizzata una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione di larghezza indicativa come da scheda. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione.</p>
<p>Prestazione identità</p>	<p>Edifici (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati nell'area di concentrazione dell'edificato e i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 10 m.</p>









ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

	<p>(*) L'attuazione della presente scheda progetto è subordinata all'assolvimento degli impegni assunti dal proponente nell'ambito dell'accordo urbanistico con i privati, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i, relativo alla scheda di PRG n.111 - "Area di via Emilia Levante 1" approvato con atto G.C. n. 218 del 10.07.2012 (Prot. n. 26584) e sottoscritto in data 17.09.2012, quale parte integrante della Variante al PRG n.67 inerente la Scheda n. 111 "Area di Via Emilia Levante 1" approvata con atto di C.C. n. 56 del 25.03.2001.</p> <p>(*) Eventuali ampliamenti all'insediamento ricreativo-sportivo potranno essere localizzati entro la porzione di terreno individuata con apposita retinatura nella parte grafica. Entro tale area è consentito localizzare unicamente opere (ad esempio campi per il gioco all'aperto, parcheggi, ecc) connesse all'attività sportiva offerta dalle strutture realizzate entro l'area oggetto di accordo urbanistico, che per la loro esecuzione non comportino la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici non permeabili. Eventuali nuove superfici a parcheggio dovranno avere le medesime caratteristiche ed essere realizzate in continuità con il parcheggio pubblico esistente.</p>
--	--

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Perimetro oggetto di accordo urbanistico con i privati
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area di ampliamento all'insediamento ricreativo-sportivo
-  Limite di edificabilità nuovi volumi
-  Fascia da attrezzare a verde alberato
-  Area di ubicazione parcheggi
-  Accesso carrabile da via Emilia Levante



Accordo Urbanistico A.4 "Area di via Emilia Levante 1"		1/3
(*) Elementi progettuali invariati (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI		
Ubicazione	Via Emilia Levante	Tavola RUE: (P3)_Tavola 13.2
Estensione dell'area	circa 11.400 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 11.4 [Aree urbane a disciplina specifica - Accordi urbanistici in corso].	
MODALITA' ATTUATIVE		
Strumento	(-) Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda.	
DESTINAZIONI		
Funzioni ammesse	(*) La trasformazione dell'area è finalizzata alla realizzazione di un insediamento ricreativo-sportivo, in particolare: - gli spazi destinati ad usi sportivi, intendendovi qui ricomprese anche le palestre, devono essere prevalenti e, in termini quantitativi, non possono essere inferiori al 95% della Sul realizzata; - sono ammesse, ad integrazione dei prevalenti usi sportivi, le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] lettera d), e), c 1), purché riconducibili e/o connesse all'attività sportiva offerta dalle strutture in progetto; - deve essere garantito per almeno 20 anni l'utilizzo pubblico delle strutture, da regolamentarsi con apposito atto convenzionale.	
CARICO URBANISTICO AMMESSO		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa è pari a 2.000 mq da localizzarsi entro l'area oggetto di accordo urbanistico con i privati.	
INCENTIVI e COMPENSAZIONI		
	(-) La Sul massima ammessa può essere incrementata, in base ai seguenti incentivi sequenziali, predisponendo le seguenti prestazioni aggiuntive: <ul style="list-style-type: none"> incentivo 1: incremento della Sul massima ammessa fino a 3.500 mq complessivi alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> i nuovi edifici siano costruiti secondo i criteri della bioedilizia, così come definiti nella Parte II, titolo III [Bioedilizia e qualità ambientale] dell'elaborato Tav. P.5 del RUE "Attività edilizia e procedimenti"; al fine di incentivare la mobilità pedonale e ciclabile, sia realizzato il collegamento ciclopedonale di uso pubblico dell'area con via Soldata, inserito in una fascia di terreno della larghezza pari ad almeno 5 m e provvisto di idonea siepe/alberatura ed illuminazione; fermo restando il rispetto delle leggi vigenti, i nuovi edifici soggetti a certificazione energetica devono avere una prestazione energetica (E_{ptot}) con consumi pari o inferiori a 60 kWh/mq anno; per la quantità edificatoria in esubero rispetto ai 2.000 mq, deve essere prevista una emissione di CO₂ pari a zero, ricorrendo a più elevate prestazioni energetiche dei fabbricati e/o a misure compensative consistenti nella messa a dimora di esemplari arborei, in accordo con l'Amministrazione Comunale e nella misura di 1 albero ad alto fusto ogni 20 kg di CO₂ anno da compensare. incentivo 2: incremento della Sul massima ammessa fino a 5.000 mq complessivi, previo assolvimento dell'incentivo 1 e alle seguenti ulteriori condizioni: <ul style="list-style-type: none"> al fine di incentivare il risparmio e il riuso della risorsa idrica, i sistemi di raccolta e di riutilizzo delle acque devono prevedere l'adozione di reti duali nell'impianto idrosanitario ed il dispositivo di raccolta deve rispettare il parametro minimo di 1 mc/100 mq di Sul, con riferimento all'intera unità d'intervento; al fine di ridurre le portate idrauliche immesse nei recettori finali, deve essere realizzato un bacino di laminazione prevedendone anche la funzione di habitat naturale, adottando tecniche naturalistiche che favoriscano la biodiversità, con la presenza permanente di acqua (laghetto) ed evitando la realizzazione di sponde interne che presentino pendenze la cui media complessiva superi il 15%. Tale bacino deve essere localizzato sull'area agricola esterna al perimetro della scheda (mappale 134 Foglio 176), situata sul confine ovest, che per almeno il 70% della sua estensione deve essere allestita con soluzioni tese alla costituzione di habitat naturali con funzione ecologica-ambientale, in base ad un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale; deve essere prodotto uno studio per la fattibilità tecnico-economica del collegamento ciclopedonale fra il tratto di nuova realizzazione, che si attesterà su via Soldata, e la pista ciclopedonale esistente in via Fornarina. 	
DOTAZIONI TERRITORIALI		
Infrastrutture per l'urbanizzazione		
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con almeno 80 posti, necessario al funzionamento delle attività, nel rispetto dello schema grafico della presente scheda.	
Dotazioni ecologiche ambientali		

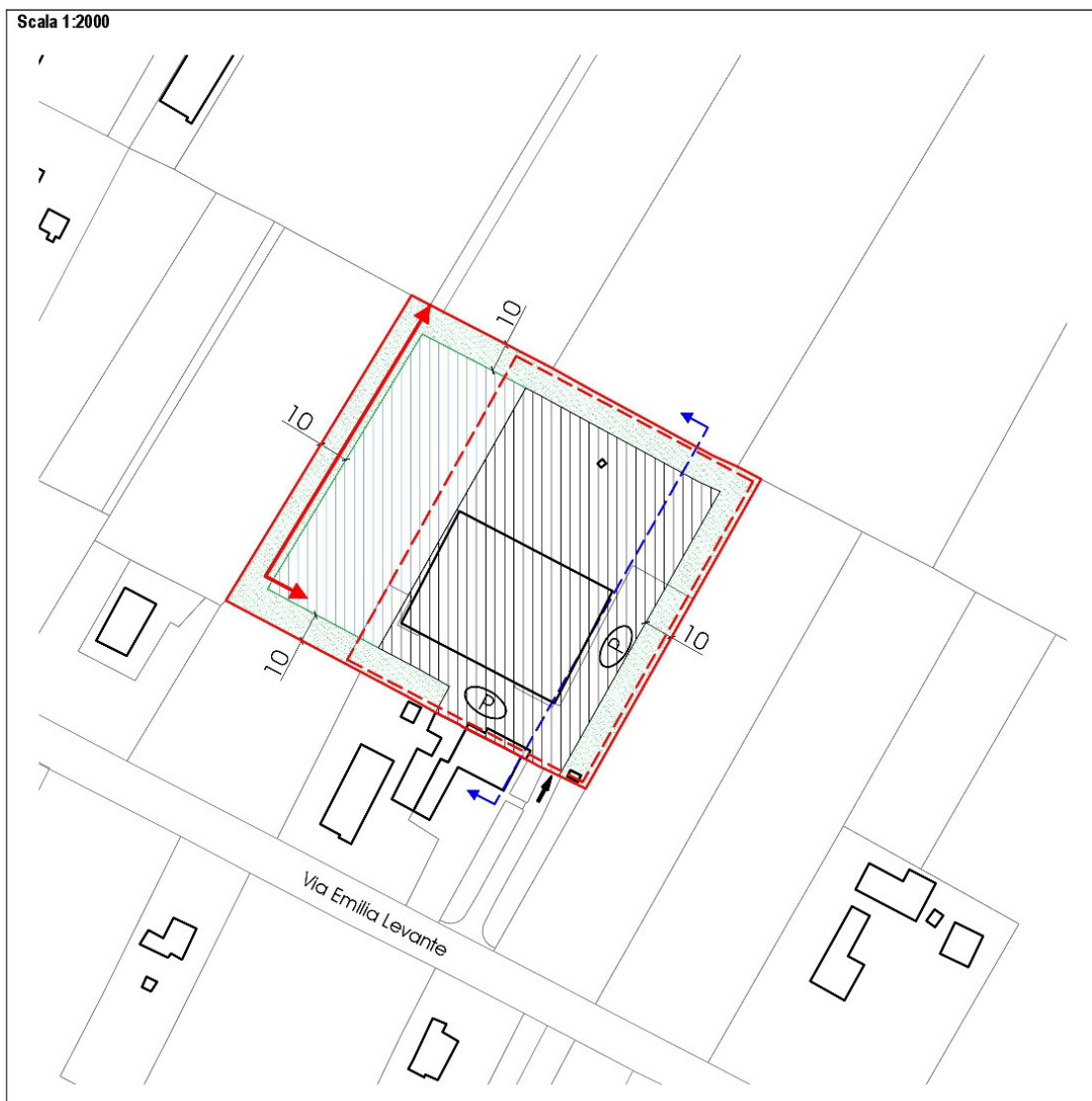
ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE “ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI”

<p>Prestazione sicurezza</p>	<p>Mobilità (*) L'accesso al comparto deve avvenire da un unico passo carrabile sulla via Emilia che disimpegni l'attuale ristorante e l'area perimetrata. Deve essere adeguato l'innesto esistente, acquisendo il parere dell'Ente competente.</p> <p>Sismica (*) In fase di Progetto Unitario deve essere rispettato il parere formulato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08 dalla Provincia di Ravenna con atto G.P. n. 31 del 13.02.2013 relativo all'approvazione della Variante n. 67 al PRG 98 - scheda n.111 “Area di via Emilia Levante 1”, in ordine alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio.</p> <p>Sminamento (*) In fase di progetto attuativo deve essere previsto lo sminamento sull'intera area di intervento e il rilascio del parere da parte del Genio Militare competente.</p>
<p>Prestazione sostenibilità</p>	<p>Energia: (-) In sede di redazione del Progetto Unitario dovrà essere effettuata la valutazione della fattibilità tecnico economica di cui all'art. 5 comma 4 L.R. 26/2004, prevedendo un corretto orientamento solare degli edifici di nuova costruzione ed il ricorso al teleriscaldamento, alla cogenerazione o ad altre analoghe soluzioni tecniche che garantiscano prestazioni a loro paragonabili. (-) Deve essere ottimizzato il comportamento passivo degli edifici e devono essere impiegati generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico. (-) Per i nuovi edifici si devono utilizzare fonti rinnovabili per soddisfare le esigenze energetiche (ad es. pannelli fotovoltaici); in particolare deve essere garantito che almeno il 20% dei consumi energetici sia soddisfatto da fonti rinnovabili. (-) Deve essere perseguito il risparmio energetico anche per gli impianti di illuminazione, sia su spazi pubblici che privati.</p> <p>Acqua: (-) Vanno adottate soluzioni finalizzate ad un rilevante risparmio idrico. In particolare: - devono essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche per finalità di irrigazione delle aree verdi e altri usi non pregiati e/o legati alle attività da insediare; - i nuovi servizi igienici dovranno prevedere il doppio pulsante per gli scarichi, aeratori e regolatori di flusso.</p> <p>Rifiuti (-) Deve essere verificata, in accordo con gli Enti e/o Aziende preposte al servizio di raccolta e smistamento rifiuti, la necessità di individuare nel comparto adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo e differenziato dei rifiuti speciali e dei rifiuti assimilabili agli urbani.</p> <p>Rumore (-) Eventuali barriere antirumore a terra devono essere realizzate con elementi naturali al fine di ottenere un adeguato inserimento paesaggistico, ottimizzando la localizzazione delle fonti rumorose rispetto ai ricettori sensibili.</p> <p>Riduzione dell'impatto edilizio (-) In sostituzione alle prestazioni per la riduzione dell'impatto edilizio di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera a, il grado di permeabilità convenzionale dei suoli minimo, calcolato ai sensi dell'art. 26.3.a, deve essere pari ad almeno il 40% della superficie dell'intera scheda. Gli spazi destinati ai parcheggi, se adeguatamente integrati nella fascia perimetrale alberata, potranno essere considerati nel computo della permeabilità in rapporto alle caratteristiche del loro allestimento.</p> <p>Verde (-) Devono essere previste soluzioni che realizzano interconnessioni/continuità tra il verde perimetrale interno alla scheda, i bacini di laminazione e le aree pubbliche e/o di uso pubblico il tutto con l'obiettivo di favorire le reti ecologiche. (-) In sostituzione delle prestazioni riguardanti le alberature di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] lettera b, dovrà essere realizzata una fascia attrezzata a verde alberato con le tecniche della forestazione di larghezza indicativa come da scheda. Il riferimento è rappresentato dalle fasce a verde realizzate in attuazione dell'accordo urbanistico. Fermo restando la consistenza di tale fascia, il progetto architettonico ne definirà la precisa conformazione e localizzazione, ricercando l'integrazione con il nuovo tracciato ciclabile.</p>
<p>Prestazione identità</p>	<p>Edifici (*) Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere localizzati nell'area di concentrazione dell'edificato e i limiti di edificabilità indicati nella parte grafica della presente scheda (*) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 10 m.</p>

ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA

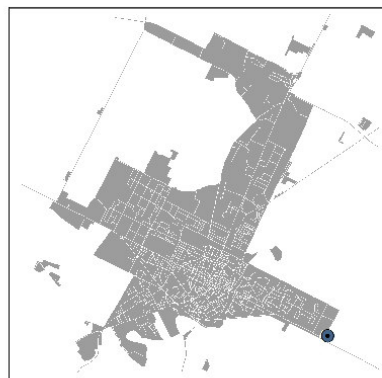
	<p>(*) L'attuazione della presente scheda progetto è subordinata all'assolvimento degli impegni assunti dal proponente nell'ambito dell'accordo urbanistico con i privati, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i, relativo alla scheda di PRG n.111 - “Area di via Emilia Levante 1” approvato con atto G.C. n. 218 del 10.07.2012 (Prot. n. 26584) e sottoscritto in data 17.09.2012, quale parte integrante della Variante al PRG n.67 inerente la Scheda n. 111 “Area di Via Emilia Levante 1” approvata con atto di C.C. n. 56 del 25.03.2001.</p> <p>(*) Eventuali ampliamenti all'insediamento ricreativo-sportivo potranno essere localizzati entro la porzione di terreno individuata con apposita retinatura nella parte grafica. Entro tale area è consentito localizzare unicamente parcheggi, campi per le attività sportive all'aperto e attrezzature connesse al loro utilizzo quali strutture stagionali, strutture infisse al suolo dotate di copertura non fissa o simili: tali attrezzature che devono rimanere connesse all'attività sportiva insediata nell'area oggetto di accordo urbanistico, non dovranno comportare la realizzazione di ampie superfici non permeabili. Eventuali nuove superfici a parcheggio dovranno avere le medesime caratteristiche ed essere realizzate in continuità con il parcheggio pubblico esistente.</p>
--	--

Scala 1:2000



Legenda

- Perimetro della scheda
- Perimetro oggetto di accordo urbanistico con i privati
- Area di concentrazione dell'edificato
- Area di ampliamento all'insegiamento ricreativo-sportivo
- Limite di edificabilità nuovi volumi
- Fascia da attrezzare a verde alberato
- Area di ubicazione parcheggi
- Accesso carrabile da via Emilia Levante
- Pista ciclabile percorso indicativo



4.A.7. AREA DI VIA LEGA

Inquadramento dell'area

L'area in oggetto si trova all'interno del centro urbano, in un ambito residenziale misto consolidato, nella parte est del capoluogo; l'area si estende su una superficie di circa 3.125 mq che il RUE vigente indica come "Aree per il verde e lo sport" di cui all'art. 19.3 delle Nda. Sull'area sono ubicate attrezzature tecnologiche destinate alla telefonia.



Obiettivi

E' intenzione dell'Amministrazione, a seguito di segnalazione (prot. n. 47706 del 15.10.2015) avanzata dal proprietario dell'area (Telecom TIM SpA), confermare la destinazione a servizi collettivi dell'area, rivedendone però la tipologia al fine di classificarla in modo più aderente all'effettivo uso: si prevede pertanto la modifica da "Aree per il verde e lo sport" di cui all'art. 19.3 verso "Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi" di cui all'art. 18.4 delle Nda del RUE.

Considerazioni preliminari

La modifica proposta, considerato lo stato di fatto esistente, consiste nella sola variazione della tipologia di servizi collettivi, che non incide sul rispetto del dimensionamento minimo di standard previsto dalla normativa nazionale e regionale: la relazione illustrativa del RUE e la relativa ValSAT, infatti, evidenziano un importante esubero di "attrezzature e spazi collettivi di livello comunale" sia a livello dell'intero ambito comunale (48,50 mq/ab) che a livello di singolo macro ambito "Borgo Durbecco" in cui ricade l'area (59,3 mq/ab), rispetto ai 18 mq/ab di cui al DI

1444/1968 e rispetto ai 30 mq/ab di cui alla LR 20/2000). Tale allineamento fra classificazione urbanistica ed effettivo uso, fra l'altro, si pone in coerenza con le previsioni del vigente PRG.

In particolare, si evidenzia che, sia a livello di ambito comunale che a livello dello specifico macro ambito "Borgo Durbecco", si riscontra un significativo esubero di "aree per il verde e lo sport" (23,70 mq/ab a livello comunale e 40,9 mq/ab a livello di singolo macro ambito) rispetto a quanto previsto per legge (9 mq/ab di cui al DI 1444/1968 e 16 mq/ab di cui alla ex LR 47/1978).

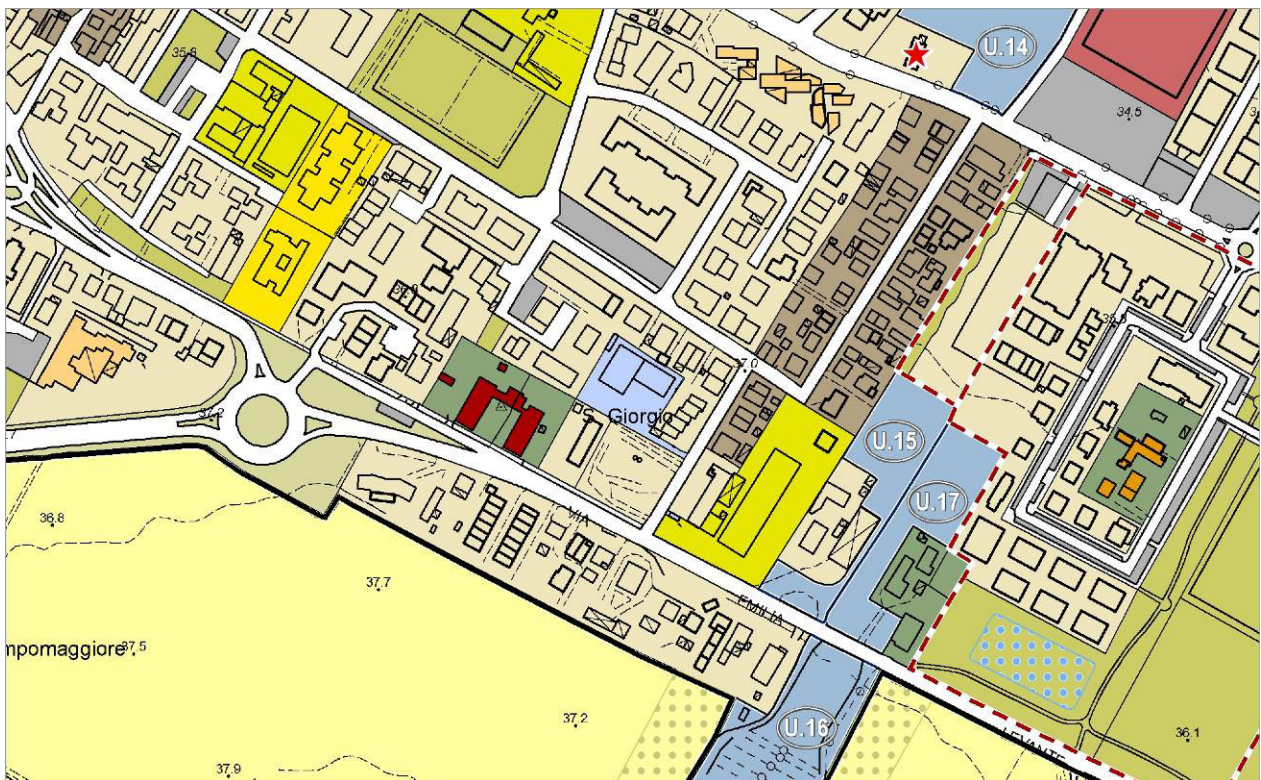
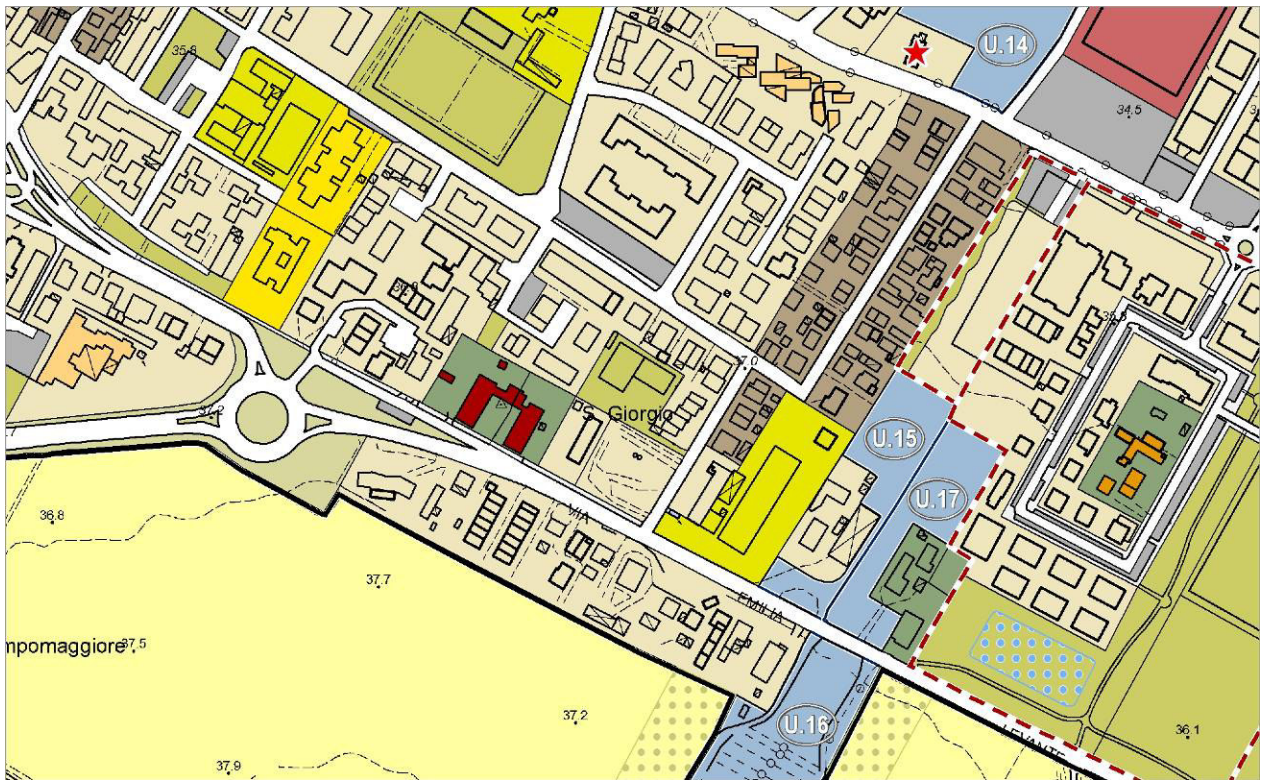
La riduzione di circa 3.125 mq di "aree per il verde e lo sport" derivante dalla presente variante corrisponde infatti, sul territorio comunale, ad una riduzione pressoché non apprezzabile - circa lo 0,2 % della quantità totale di tali aree verdi pubbliche.

Progetto

Richiamato quanto sopra riportato, si apportano le variazioni che interessano esclusivamente la tavola di progetto Tavola (P.3)_Tavola 13.2 nei termini sopradescritti.

Modifiche agli elaborati di RUE

- **Tav. (P.3)_Tavola 13.2 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si opera la sostituzione del retino relativo ad "Aree per il verde e lo sport" di cui art. 19.3 con quello delle "Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi" di cui all'art. 18.4 delle NdA.



4.B Errori materiali e rettifiche

Nel presente capitolo sono illustrate le modifiche cartografiche attinenti a errori materiali (refusi grafici e informatici) e rettifiche presenti nelle Tavole. P.3 Progetto - scala 1:5.000 del vigente RUE.

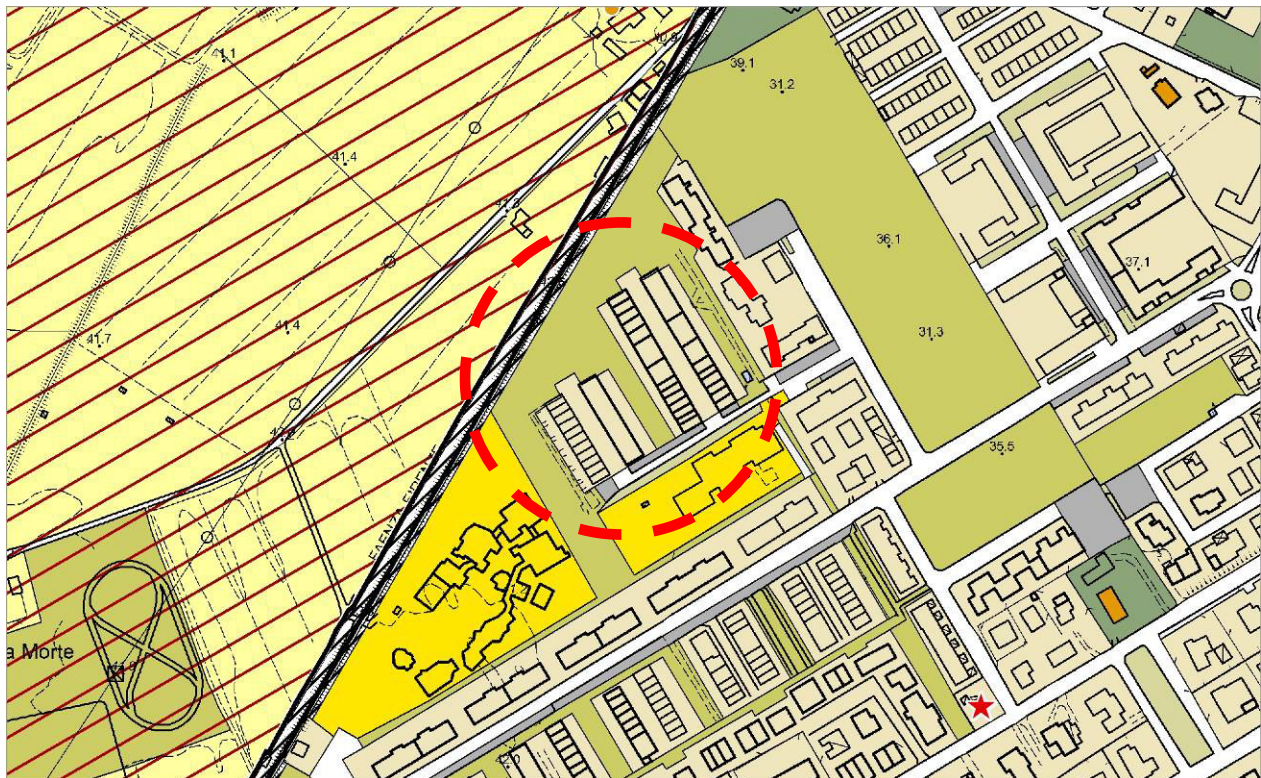
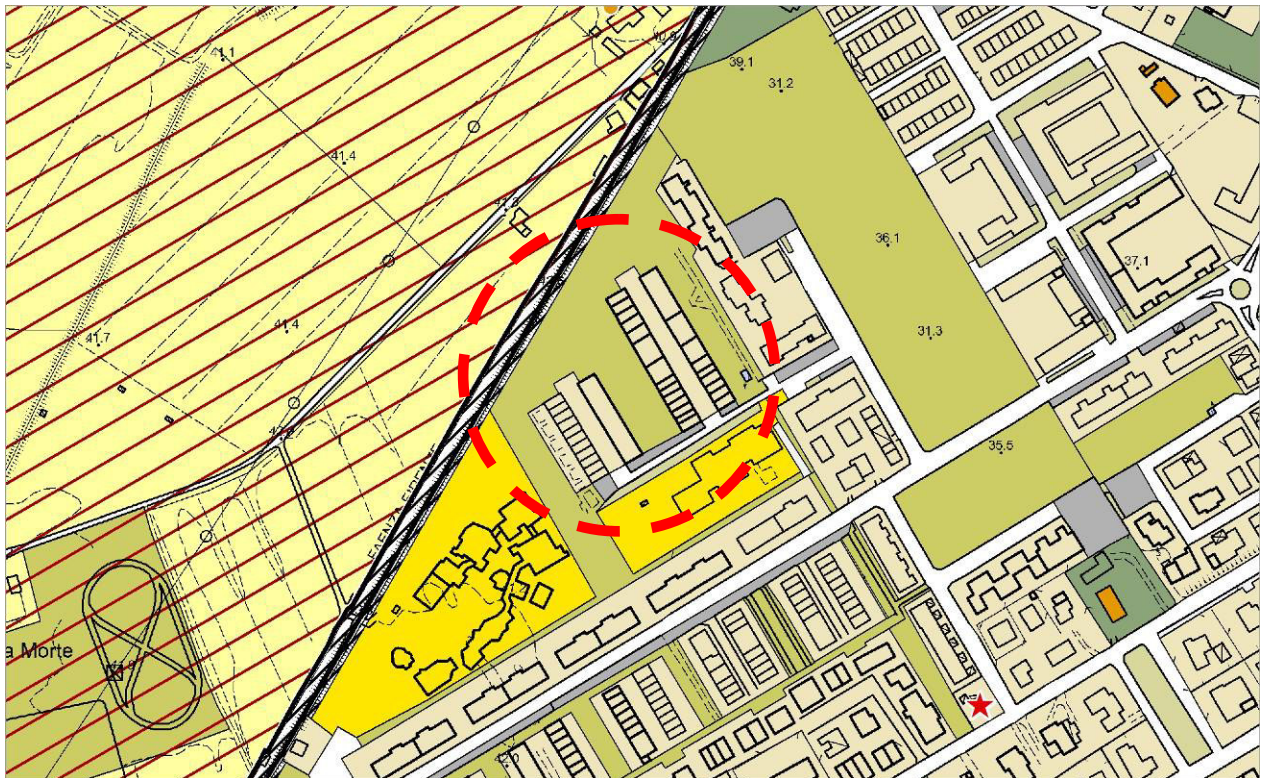
Le azioni di correzione sull'apparato cartografico si limitano sostanzialmente ai seguenti interventi:

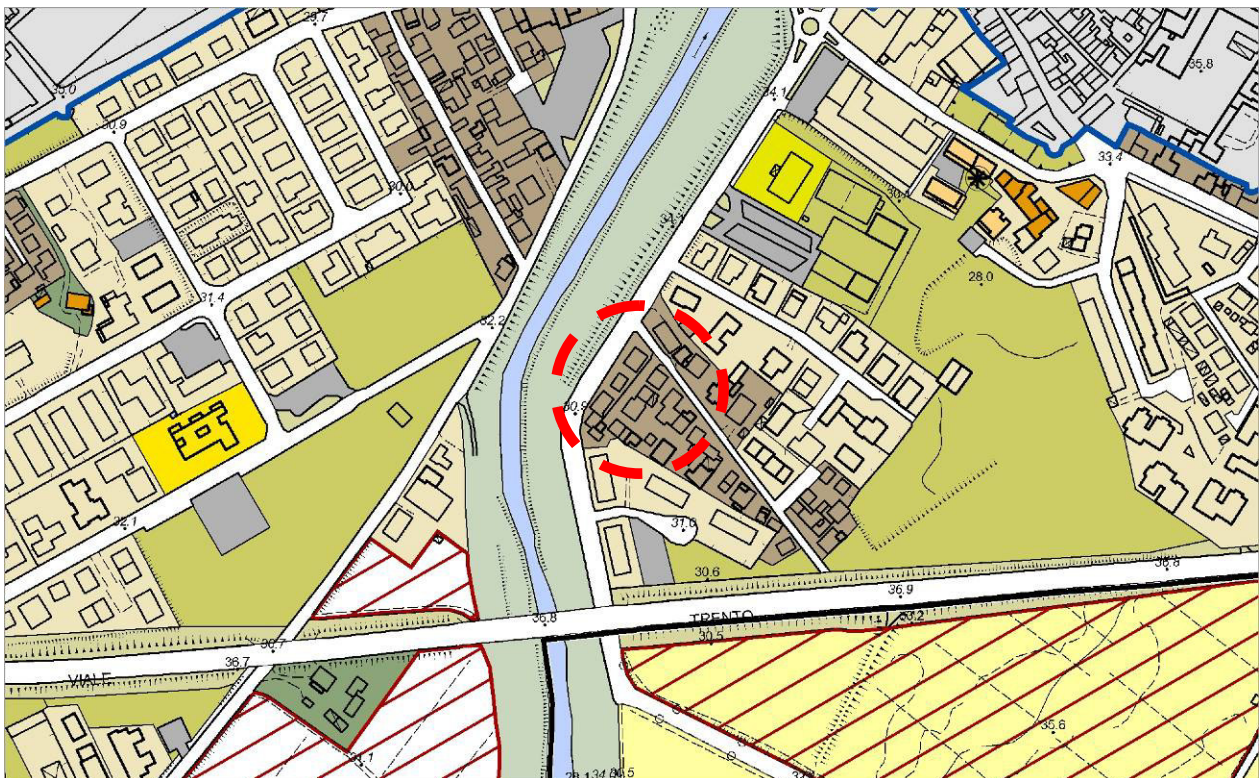
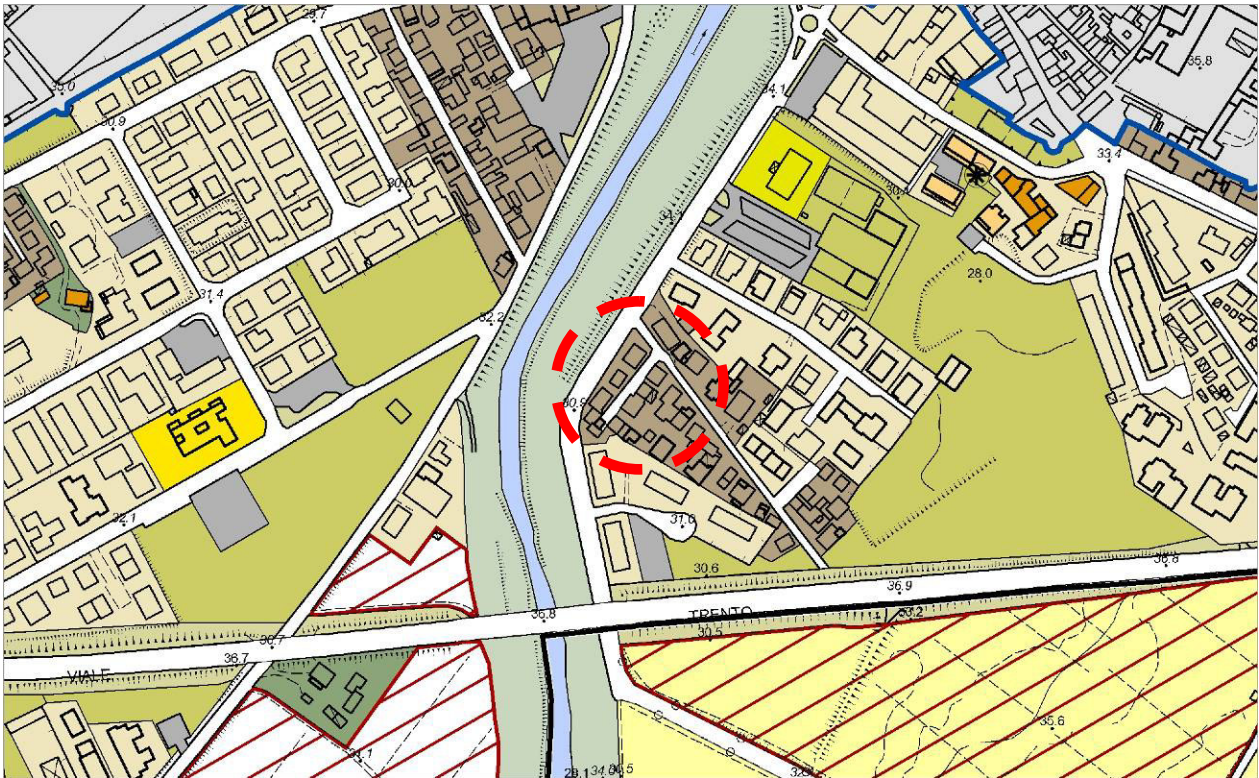
- correzione di un refuso grafico in via d'Azeglio con la corretta attribuzione di strada privata ad uno stradello di accesso a fabbricati residenziali e conseguente nuova attribuzione di "Ambito residenziale misto consolidato" (Art. 7 delle NdA) in continuità con l'assetto urbanistico dei lotti adiacenti - **Vedi stralcio 1**
- correzione di un refuso grafico in via Donatini con l'eliminazione del retino di "Aree per il verde e lo sport" (Art. 19.3 delle NdA) dalle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali di via Donatini e conseguente nuova attribuzione di "Ambito residenziale misto consolidato" (Art. 7 delle NdA) in continuità con l'assetto urbanistico dei lotti adiacenti - **Vedi stralcio 2**
- correzione di un refuso grafico nell'area Ex Sariaf con l'eliminazione di un'errata indicazione di "Edifici significativi dell'architettura moderna" (Art. 6 delle NdA) e conseguente corretto posizionamento in coerenza con la Scheda progetto U.30 "Area di via San Silvestro - Sariaf 2". - **Vedi stralcio 3**

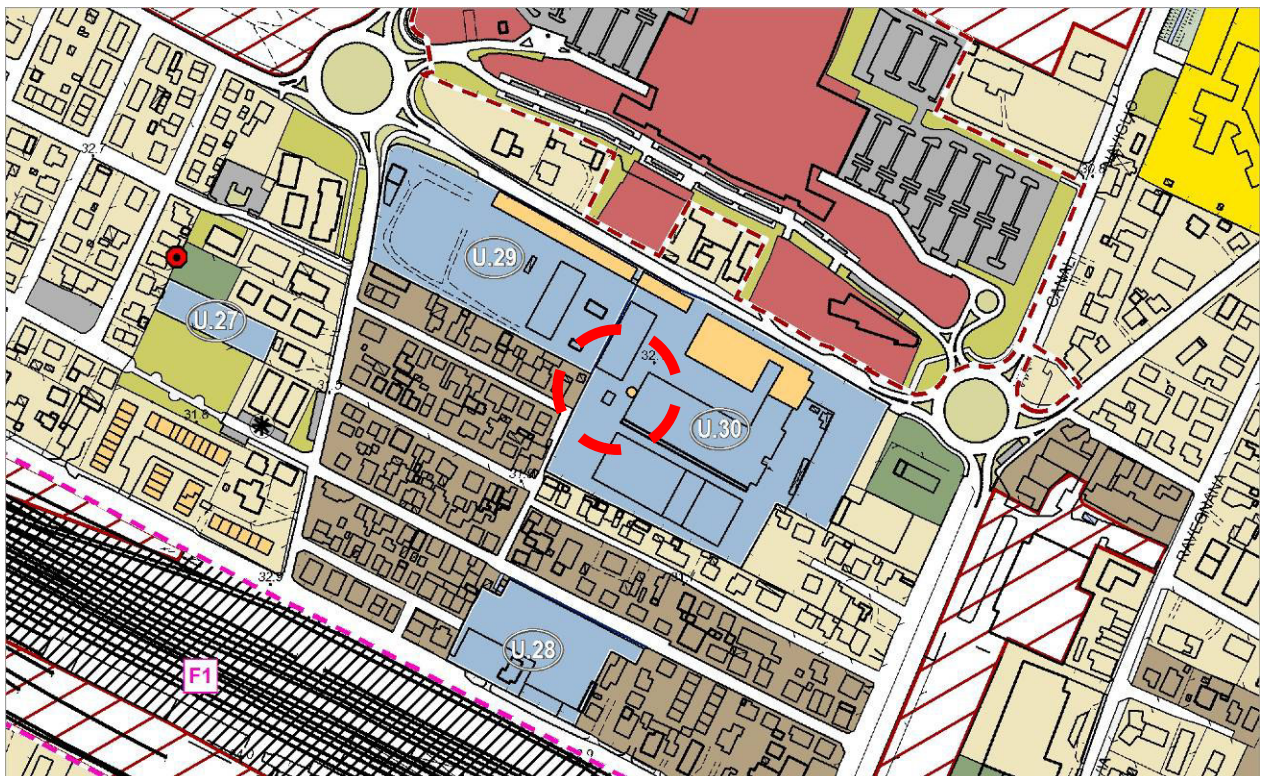
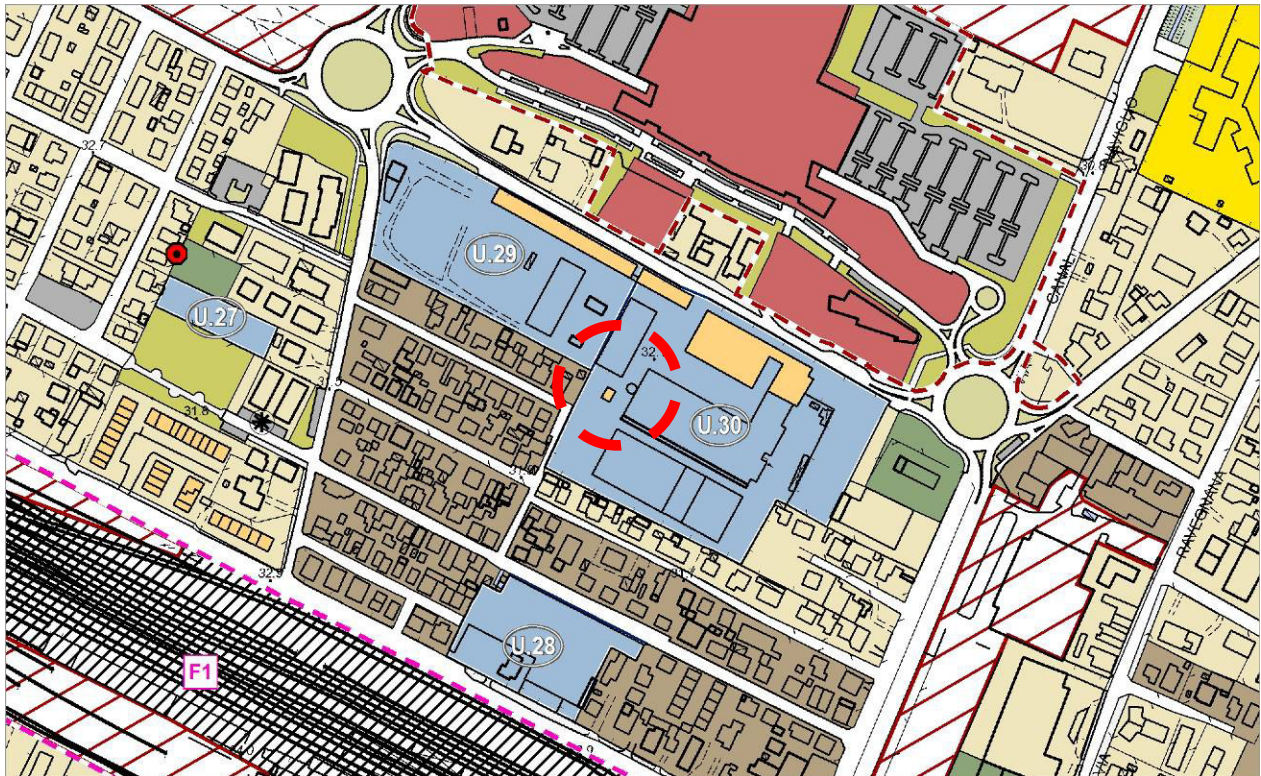
L'azione di modifica cartografica di errori e rettifiche comporta la modifica dei seguenti elaborati del RUE vigente:

- **Tav. P.3 Progetto - scala 1:5.000**
 - modifica Tavola (P.3)_Tavola 13.1
 - modifica Tavola (P.3)_Tavola 13.2

Con la presente Variante, in fase di adozione, vengono redatti gli stralci di seguito riportati delle modifiche cartografiche qui proposte. Le copie cartacee integrali delle tavole del vigente RUE che subiscono le modifiche verranno riprodotte in fase di approvazione, nelle tavole definitive in forma coordinata.







5. MODIFICHE NORMATIVE

5.A Modifiche normative all'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione"

Nel presente capitolo sono illustrate le modifiche normative oggetto di proposta di Variante e le motivazioni poste alla base delle singole variazioni: si tratta in larga parte di puntualizzazioni, precisazioni e rettifiche volte a evitare dubbi interpretativi e a migliorare ed integrare le disposizioni normative vigenti sulla base delle problematiche riscontrate dagli uffici in questi mesi di prima applicazione del RUE.

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

- estensione della possibilità di chiudere cortili o altri spazi privi di valore in centro storico anche per le botteghe ceramiche insediate da tempo e precisazione sulla non ammissibilità degli annessi da giardino in centro storico - **Vedi modifica n.1 e n.2;**
- modifica negli ambiti residenziali misti e in quelli misti di riqualificazione al fine di incentivare le attività di pubblico esercizio con somministrazione (bar e ristoranti) con la possibilità di estendere l'attività anche all'esterno dei locali su aree private di uso pubblico - **Vedi modifica n.3**
- estensione della possibilità di proporre varianti alla disciplina degli usi ammissibili anche ai piani attuativi in corso di validità non individuati con apposita perimetrazione - **Vedi modifica n.4;**
- modifica della disciplina sugli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola in territorio rurale con una precisazione sulle modalità di calcolo della superficie da destinare a servizi, una modifica per quanto attiene la realizzazione degli annessi da giardino e l'introduzione di alcune specifiche sull'utilizzo residenziale dei fabbricati di servizio privi di valore e sull'ambito di applicazione dell'atto di vincolo - **Vedi modifica n.5, n.6, n.7 e n.8;**
- estensione delle possibilità abitative nel caso di indici esauriti per le abitazioni funzionali all'attività agricola - **Vedi modifica n.9**
- precisazione sulle possibilità abitative nei servizi non di valore e non più funzionali all'attività agricola negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - **Vedi modifica n.10**
- precisazioni sulla disciplina delle prestazioni minime richieste dal RUE in relazione alla tipologia di intervento. Tali precisazioni riguardano prevalentemente l'ambito di applicazione della norma, le modalità di conteggio della prestazione e i casi di esclusione - **Vedi modifica n.11, n.12, n.13, n.14, n.15, n. 16 e n.17;**

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

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

• Tav. P.2 Norme di Attuazione

- modifica Art. 5.4 [*Centro storico - Carattere presuntivo delle categorie di intervento*];
- modifica Art. 5.11 [*Centro storico - Obiettivi di qualità*];
- modifica Art. 7.3 [*Ambito residenziale misto consolidato - Interventi e prestazioni*];
- modifica Art. 10.3 [*Ambito misto di riqualificazione- Interventi e prestazioni*];
- modifica Art. 11.3 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi*];

- modifica Art. 12.5 [*Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*];
- modifica Art. 13.3 [*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - Interventi*]
- modifica Art. 15.3 [*Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola*]
- modifica Art. 26.2 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza*] lettera a. e d.;
- modifica Art. 26.3 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità*] lettera a., b. e c.;
- modifica Art. 26.4 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità*] lettera b. e d.;

Ogni puntuale proposta di modifica, di seguito singolarmente riportata, reca le specifiche motivazioni poste alla base della variazione ed è illustrata, per semplicità di lettura, indicando nella versione vigente le parti da eliminare in “barrato rosso” e indicando nella versione proposta le parti da aggiungere in “rosso”.

5.A.1. MODIFICA N.1 (copertura dei cortili delle botteghe ceramiche)

Azione: estendere la possibilità di chiudere piccoli cortili di proprietà esclusiva anche per le botteghe ceramiche insediate da tempo nel centro storico, riconoscendone il pubblico interesse alla stessa stregua -per tali fini normativi- delle attività commerciali al dettaglio. Per i suddetti fini si integra:

Art. 5 "Centro storico",
comma 4 "Carattere presuntivo delle categorie di intervento"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.4

Art. 5 Centro storico

[...]

4. Carattere presuntivo delle categorie di intervento

[...]

- ferma restando la necessità di rispettare i parametri igienico sanitari, la copertura di cortili o altri spazi aperti privi di valore con soluzioni interamente vetrate, con infissi in materiali pregiati e con la finalità esclusiva di aumentare l'offerta ricettiva e/o la fruibilità di:

- attività pubbliche o di interesse generale;
- bar, ristoranti, alberghi;
- attività commerciali al dettaglio, limitatamente a cavedi o piccoli cortili di proprietà esclusiva.

Gli interventi su immobili privati dovranno essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale per la permanenza almeno decennale della destinazione d'uso.

Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni di riqualificazione, ai fini della presente disciplina del centro storico, si intendono di pubblico interesse.

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.4

Art. 5 Centro storico

[...]

4. Carattere presuntivo delle categorie di intervento

[...]

- ferma restando la necessità di rispettare i parametri igienico sanitari, la copertura di cortili o altri spazi aperti privi di valore con soluzioni interamente vetrate, con infissi in materiali pregiati e con la finalità esclusiva di aumentare l'offerta ricettiva e/o la fruibilità di:

- attività pubbliche o di interesse generale;
- bar, ristoranti, alberghi;
- attività commerciali al dettaglio e botteghe ceramiche attive con continuità da almeno venti anni, limitatamente a cavedi o piccoli cortili di proprietà esclusiva.

Gli interventi su immobili privati dovranno essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale per la permanenza almeno decennale della destinazione d'uso.

Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni di riqualificazione, ai fini della presente disciplina del centro storico, si intendono di pubblico interesse.

[...]

5.A.2. MODIFICA N.2 (divieto di annessi da giardino in centro storico)

Azione: precisare che in centro storico non sono ammessi gli annessi da giardino (casette) di cui all'art. 70 della Tav. P.5. Per i suddetti fini si integra:

Art. 5 "Centro storico",
comma 11 "Obiettivi di qualità - Spazi aperti"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.11

Art. 5 Centro storico

[...]

11. Obiettivi di qualità

[...]

- Spazi aperti

[...]

Devono essere osservate le seguenti direttive di carattere generale:

- è consentita l'utilizzazione delle aree cortilizie anche per la costruzione di rimesse interrato, a condizione che i relativi sistemi di accesso siano ubicati all'interno di ambienti esistenti;
- tutti gli spazi liberi incluse le pavimentazioni e le aiuole devono essere reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali quali ad esempio -per la parti pavimentate- cotto, pietra e ciottoli: tale prescrizione vale anche per gli spazi comuni e per gli androni e i passaggi al piano terra dell'immobile;
- devono essere mantenuti i giardini e le alberature di pregio esistenti;
- le strade e percorsi storici di proprietà privata devono essere restaurati; qualora non siano già chiusi da portoni storici dovrà essere conservata la loro visibilità dall'esterno;
- l'illuminazione artificiale degli spazi aperti è una componente essenziale del progetto, dovrà essere orientata verso il basso e dovranno essere utilizzati corpi illuminanti e sostegni minimali, improntati alla semplicità.

TESTO VARIANTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 5.11

Art. 5 Centro storico

[...]

11. Obiettivi di qualità

[...]

- Spazi aperti

[...]

Devono essere osservate le seguenti direttive di carattere generale:

- è consentita l'utilizzazione delle aree cortilizie anche per la costruzione di rimesse interrato, a condizione che i relativi sistemi di accesso siano ubicati all'interno di ambienti esistenti;
- tutti gli spazi liberi incluse le pavimentazioni e le aiuole devono essere reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali quali ad esempio -per la parti pavimentate- cotto, pietra e ciottoli: tale prescrizione vale anche per gli spazi comuni e per gli androni e i passaggi al piano terra dell'immobile;
- devono essere mantenuti i giardini e le alberature di pregio esistenti;
- **non sono ammessi gli annessi da giardino di cui all'art. 70 della Tav. P.5;**

- le strade e percorsi storici di proprietà privata devono essere restaurati; qualora non siano già chiusi da portoni storici dovrà essere conservata la loro visibilità dall'esterno;
- l'illuminazione artificiale degli spazi aperti è una componente essenziale del progetto, dovrà essere orientata verso il basso e dovranno essere utilizzati corpi illuminanti e sostegni minimali, improntati alla semplicità.

5.A.3. MODIFICA N.3 (locali esterni a bar e ristoranti esistenti su aree private di uso pubblico)

Azione: negli ambiti residenziali misti consolidati e in quelli misti di riqualificazione, al fine di incentivare le attività di pubblico esercizio con somministrazione (bar e ristoranti) si intende consentire l'estensione dell'attività anche all'esterno dei locali su aree private di uso pubblico. In tali casi, soggetti alle norme sull'occupazione temporanea di suolo pubblico, i volumi suddetti potranno essere realizzati anche oltre gli indici di zona (in questo caso fino ad un massimo di 50 mq), a condizione che siano realizzate strutture di pregio prevalentemente vetrate, idonee all'apertura estiva e alla chiusura invernale. Per i suddetti fini si integra:

Art. 7 "Ambito residenziale misto consolidato",
Art. 10 "Ambito misto di riqualificazione"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 7 e Art. 10

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato (°)

[...]

3. Interventi e prestazioni

[...]

I suddetti limiti di altezza possono essere superati -fino ad una H max di 12,50 m- raggiungendo il numero di piani fuori terra riscontrabile nella maggioranza degli edifici residenziali esistenti ed assumendo quale riferimento l'ambito definito nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato - Ambito di riferimento]. Sono fatte salve le norme di maggior dettaglio di cui agli artt. 23.2 [Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale] e 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche].

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

[...]

Art. 10 Ambito misto di riqualificazione (°)

[...]

3. Interventi e prestazioni

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

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [Tipi di intervento], con le seguenti limitazioni:

- Sq max 70% della Sf;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (H max) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (Hu) pari ad almeno 3 m;
- deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde.

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

[...]

Art. 7 Ambito residenziale misto consolidato (°)

[...]

3. Interventi e prestazioni

[...]

I suddetti limiti di altezza possono essere superati -fino ad una H max di 12,50 m- raggiungendo il numero di piani fuori terra riscontrabile nella maggioranza degli edifici residenziali esistenti ed assumendo quale riferimento l'ambito definito nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/4 [Condizioni per realizzare maggiori altezze nell'Ambito residenziale misto consolidato - Ambito di riferimento]. Sono fatte salve le norme di maggior dettaglio di cui agli artt. 23.2 [Storia e archeologia - Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale] e 23.3 [Storia e archeologia - Aree di rispetto delle mura storiche].

E' consentito estendere i locali esistenti destinati a bar e ristoranti anche su aree private di uso pubblico: in questo caso dovranno essere realizzati volumi prevalentemente vetrati con caratteristiche di pregio architettonico, idonei all'apertura estiva e alla chiusura invernale, anche oltre le possibilità edificatorie di zona (in questo caso fino ad un massimo di 50 mq), nel rispetto di ogni altra condizione normativa.

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

[...]

Art. 10 Ambito misto di riqualificazione (°)

[...]

3. Interventi e prestazioni

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

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [Tipi di intervento], con le seguenti limitazioni:

- Sq max 70% della Sf;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (H max) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (Hu) pari ad almeno 3 m;
- deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde.

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

E' consentito estendere i locali esistenti destinati a bar e ristoranti anche su aree private di uso pubblico: in questo caso dovranno essere realizzati volumi prevalentemente vetrati con caratteristiche di pregio architettonico, idonei all'apertura estiva e alla chiusura invernale, anche oltre le possibilità edificatorie di zona (in questo caso fino ad un massimo del 30% della Sul dell'unità immobiliare con un minimo sempre ammesso di 50 mq), nel rispetto di ogni altra condizione normativa.

[...]

5.A.4. MODIFICA N.4 (adeguamento degli usi previsti dal RUE nei piani attuativi in corso)

Azione: con riferimento ai piani attuativi in corso di validità non individuati con apposita perimetrazione, si consente di proporre varianti ai piani stessi per adeguare le destinazioni d'uso a quelle previste ordinariamente dal RUE allo scadere della convenzione. Per i suddetti fini si integra:

Art. 11 "Aree urbane a disciplina specifica",
comma 3 "Aree oggetto di strumenti attuativi"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 11.3

Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica

[...]

3. Aree oggetto di strumenti attuativi

[...]

Nell'ambito degli strumenti attuativi di cui al presente comma, è possibile apportare varianti ai piani attuativi nel rispetto dei volumi, delle superfici, delle destinazioni d'uso, del dimensionamento delle aree pubbliche o di uso pubblico definite dai piani stessi e nel rispetto del sistema delle prestazioni di cui al Titolo VII, art. 26 [Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano].

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 11.3

Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica

[...]

3. Aree oggetto di strumenti attuativi

[...]

Nell'ambito degli strumenti attuativi di cui al presente comma, è possibile apportare varianti ai piani attuativi nel rispetto dei volumi, delle superfici, delle destinazioni d'uso, del dimensionamento delle aree pubbliche o di uso pubblico definite dai piani stessi e nel rispetto del sistema delle prestazioni di cui al Titolo VII, art. 26 [Obiettivi di qualità - Prestazioni minime nel centro urbano].

Qualora il piano attuativo non sia individuato con apposita perimetrazione, le suddette varianti potranno interessare anche l'adeguamento degli usi a quelli ammessi nelle norme di zona.

[...]

5.A.5. MODIFICA N.5 (locali destinati a servizi nelle unità abitative non funzionali all'attività agricola)

Azione: la norma vigente sugli aspetti generali degli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola prevede che nelle nuove unità abitative sia prevista una certa percentuale di Sul da destinarsi ad ambienti di servizio quali garage, cantine, ripostigli, depositi, ecc. Il fine della norma risiede nella volontà di dotare gli appartamenti in campagna di una minima superficie interna per il deposito di materiali ed attrezzi, limitando conseguentemente la necessità di realizzare annessi da giardino nelle aree pertinenziali.

Nel primo periodo di applicazione del RUE, coerentemente con le finalità della norma, è emersa la necessità di specificare che tra i locali da conteggiare nella superficie a servizi non sono computabili gli spazi secondari direttamente connessi con la funzione dell'abitare, quali i bagni, i disimpegni e corridoi, i vani scale. Per i suddetti fini si integra:

Art. 12 "Disposizioni comuni",
comma 5 "Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Aspetti generali

[...]

Nelle nuove unità abitative sono da prevedersi locali destinati a servizi (garage, cantine, ripostigli, depositi, ecc.) nel rapporto minimo definito nell'art. 75/7 [Dimensionamento degli spazi di servizio negli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola] della Tav. P5 "Attività edilizia e procedimenti".

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Aspetti generali

[...]

Nelle nuove unità abitative sono da prevedersi locali destinati a servizi (intendendo per tali i garage, cantine, ripostigli, depositi, ecc. con esclusione di bagni, disimpegni, corridoi e vani scale) nel rapporto minimo definito nell'art. 75/7 [Dimensionamento degli spazi di servizio negli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola] della Tav. P5 "Attività edilizia e procedimenti".

[...]

5.A.6. MODIFICA N.6 (limiti agli ampliamenti delle case in territorio rurale non funzionali all'attività agricola: adeguamento alla terminologia di Legge)

Azione: si allinea alla esatta terminologia della Legge Regionale n. 20/2000 (art. A-21 dell'Allegato), la disposizione sui limiti agli ampliamenti degli edifici residenziali in territorio rurale che non siano funzionali all'attività agricola. Per i suddetti fini si modifica:

Art. 12 "Disposizioni comuni",
comma 5 "Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Aspetti generali

[...]

~~Le possibilità di ampliamento sono limitate~~ ai soli casi di edifici composti da un'unica unità immobiliare e non compresi tra quelli di interesse storico-architettonico o di valore culturale-testimoniale. L'edificio, anche dopo l'intervento di ampliamento, deve risultare costituito da un'unica unità immobiliare.

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Aspetti generali

[...]

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono limitati ai soli casi di edifici composti da un'unica unità immobiliare e non compresi tra quelli di interesse storico-architettonico o di valore culturale-testimoniale. L'edificio, anche dopo l'intervento di ampliamento, deve risultare costituito da un'unica unità immobiliare.

[...]

5.A.7. MODIFICA N.7 (annessi da giardino)

Azione: con riferimento al territorio rurale, il limite alla realizzazione degli annessi da giardini (limitati in via ordinaria alle corti condominiali) non si applica nel caso di suddivisioni proprietarie antecedenti alla data di adozione del RUE (21.07.2014). Per i suddetti fini si modifica:

Art. 12 "Disposizioni comuni",
comma 5 "Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Aspetti generali

[...]

~~E' consentito realizzare annessi da giardino (pergolati e casotto) nella corteo dei fabbricati, unicamente a condizione che la stessa sia condominiale o di un unico soggetto proprietario: la Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" disciplina le caratteristiche di tali annessi agli artt. 69 [Pergolati] e 70 [Annessi da giardino].~~

Nelle zone soggette alla tutela paesaggistica di cui alla Parte III del DLgs 42/2004, i progetti edilizi non devono prevedere il frazionamento delle corti degli edifici, che dovranno pertanto rimanere condominiali: in tali zone, eventuali recinzioni ed elementi divisorii dovranno essere realizzati unicamente con vegetazione ed eventuale recinzione metallica priva di muretti a vista e inserita in modo da salvaguardare la percezione unitaria delle corti.

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Aspetti generali

[...]

E' consentito realizzare annessi da giardino (pergolati e casette) nelle corti dei fabbricati a condizione che le stesse siano condominiali o appartenenti ad un unico soggetto proprietario: tale condizione non si applica per le aree di pertinenza derivanti da suddivisione di proprietà effettuate in data antecedente all'adozione del RUE.

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" disciplina le caratteristiche di tali annessi agli artt. 69 [Pergolati] e 70 [Annessi da giardino].

Nelle zone soggette alla tutela paesaggistica di cui alla Parte III del DLgs 42/2004, i progetti edilizi non devono prevedere il frazionamento delle corti degli edifici, che dovranno pertanto rimanere condominiali: in tali zone, eventuali recinzioni ed elementi divisorii dovranno essere realizzati unicamente con vegetazione ed eventuale recinzione metallica priva di muretti a vista e inserita in modo da salvaguardare la percezione unitaria delle corti.

5.A.8. MODIFICA N.8 (utilizzo dei servizi non di valore e ambito di applicazione dell'atto d'obbligo)

Azione: con riferimento agli edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola, è opportuno meglio precisare come poter ricavare, all'interno di essi, i 130 mq di Sul abitativa già previsti nella norma.

Inoltre si intende limitare gli atti d'obbligo per il vincolo sul fondo ai soli casi in cui gli interventi di recupero determinano l'uso non agricolo del fabbricato, escludendo gli interventi su fabbricati che siano già stati oggetto di cambio d'uso da rurale a urbano e regolarmente accatastati. Per i suddetti fini si modifica e si integra:

Art. 12 "Disposizioni comuni",
comma 5 "Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 12.5

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Funzioni

- negli edifici esistenti con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile, ivi compresi i locali di servizio che ne fanno parte, sono escluse le seguenti funzioni: commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, funzioni produttive di cui all'art. 3, comma 1, lettera C. [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*]. Le attività di cui all'art. 3, comma 1, lettera b1., l'artigianato di servizio e le attività laboratoriali sono consentite fino ad un massimo di 100 m² di Sul: tali attività, se esistenti, possono essere ampliate fino al 20% di Sul dell'attività esistente;
- negli edifici con tipologia riconducibile ai fabbricati di servizio privi di valore sono ammesse le funzioni di cui alla prima alinea con la precisazione che, in alternativa all'ampliamento delle case di cui al successivo paragrafo "Interventi", è possibile utilizzare per funzioni abitative un massimo di 130 m² di Sul esistente ~~e derivante da ampliamenti interni~~. L'utilizzo abitativo dei servizi non di valore comporta in ogni caso la rinuncia ad ampliamenti di Sul negli edifici abitativi;
- negli edifici di valore con funzione di servizio e nei proservizi valgono le disposizioni di cui all'art. 12.2;
- negli edifici con tipologie specialistiche o comunque non riconducibili alle casistiche di cui sopra, le limitazioni delle funzioni di cui alla prima alinea sono estese anche a quella residenziale.

[...]

- Interventi

Negli edifici con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile, ivi compresi i locali di servizio che ne fanno parte, è consentito l'ampliamento di superficie interna ai fabbricati esistenti: in alternativa, la somma delle Sul in ampliamento esterna ed interna non può superare i 100 m², indipendentemente dal numero di edifici presenti in ogni nucleo abitativo, da realizzarsi in continuità con l'edificio esistente, con riferimento alla situazione proprietaria al 31.12.1995 e acquisendo pertanto l'assenso di tutti i proprietari interessati.

La distanza minima dai confini di proprietà è 5 m.

Gli interventi di recupero ~~sugli edifici esistenti soggetti a titolo abilitativo sono subordinati alla presentazione di un atto di vincolo trascritto avente i seguenti contenuti:~~

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

[...]

Art. 12 Disposizioni comuni

[...]

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

[...]

- Funzioni

- negli edifici esistenti con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile, ivi compresi i locali di servizio che ne fanno parte, sono escluse le seguenti funzioni:
commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, funzioni produttive di cui all'art. 3, comma 1, lettera C. [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*]. Le attività di cui all'art. 3, comma 1, lettera b1., l'artigianato di servizio e le attività laboratoriali sono consentite fino ad un massimo di 100 m² di Sul: tali attività, se esistenti, possono essere ampliate fino al 20% di Sul dell'attività esistente;
- negli edifici con tipologia riconducibile ai fabbricati di servizio privi di valore sono ammesse le funzioni di cui alla prima alinea con la precisazione che, in alternativa all'ampliamento delle case di cui al successivo paragrafo "Interventi", è possibile utilizzare per funzioni abitative un massimo di 130 m² di Sul esistente. **Nel caso in cui la Sul esistente sia inferiore a 130 m² è possibile raggiungere tale limite con ampliamenti mediante solai interni.** L'utilizzo abitativo dei servizi non di valore comporta in ogni caso la rinuncia ad ampliamenti di Sul negli edifici abitativi;
- negli edifici di valore con funzione di servizio e nei proservizi valgono le disposizioni di cui all'art. 12.2: **eventuali parti non di valore, addossate o all'interno dell'edificio di valore, potranno essere utilizzate per funzioni abitative concorrendo ad una Sul max complessiva di 130 m²; resta ferma la possibilità di utilizzare ad abitazione l'intera superficie dei fabbricati di servizio di valore nei termini di cui all'art. 12.2.**
- negli edifici con tipologie specialistiche o comunque non riconducibili alle casistiche di cui sopra, le limitazioni delle funzioni di cui alla prima alinea sono estese anche a quella residenziale.

[...]

- Interventi

Negli edifici con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile, ivi compresi i locali di servizio che ne fanno parte, è consentito l'ampliamento di superficie interna ai fabbricati esistenti: in alternativa, la somma delle Sul in ampliamento esterna ed interna non può superare i 100 m², indipendentemente dal numero di edifici presenti in ogni nucleo abitativo, da realizzarsi in continuità con l'edificio esistente, con riferimento alla situazione proprietaria al 31.12.1995 e acquisendo pertanto l'assenso di tutti i proprietari interessati.

La distanza minima dai confini di proprietà è 5 m.

Gli interventi di recupero **che determinano l'utilizzo non agricolo degli edifici esistenti comportano per le unità poderali agricole cui erano asserviti, alla data di adozione del RUE, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento, da trascrivere a cura e spese degli interessati contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura:**

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

[...]

5.A.9. MODIFICA N.9 (possibilità abitative in campagna nel caso di indici esauriti)

Azione: con riferimento all'art. 13.3, nel caso di indici esauriti per le abitazioni funzionali all'attività agricola, in alternativa all'ampliamento della casa, si intende dare la possibilità di ricavare complessivamente 100 mq di abitazione all'interno di fabbricati di servizio ove, prima dell'adozione del RUE, siano già state realizzate superfici abitative, a condizione che restino comunque spazi di servizio sufficienti per l'attività aziendale. Resta salva la possibilità, prevista attualmente dalla norma, di realizzare 100 mq di abitazione nei servizi qualora sul fondo vi siano altri fabbricati di servizio -distinti dalle abitazioni- che soddisfino alle esigenze aziendali. Per i suddetti fini si modifica:

Art. 13 "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola"
comma 3 "Interventi - Indici esauriti per le abitazioni"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 13.3

Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

[...]

3. Interventi

[...]

- Indici esauriti per le abitazioni

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

In alternativa al suddetto ampliamento della casa, ferma restando ogni altra condizione, è possibile ricavare 100 m² abitativi all'interno di un unico fabbricato ad uso servizi qualora ~~si dimostri che sul fondo~~ restino spazi a servizio -distinti dalle abitazioni- sufficienti a coprire le necessità aziendali: ~~in questo caso~~ rimane escluso qualsiasi ampliamento del fabbricato abitativo.

Gli indici per funzioni abitative si intendono esauriti anche nel caso in cui l'unità poderale non abbia le dimensioni minime di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale] nonché quando l'indice residuo sul fondo determini una quantità edificabile inferiore a 100 m².

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 13.3

Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

[...]

3. Interventi

[...]

- Indici esauriti per le abitazioni

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

In alternativa al suddetto ampliamento della casa, ferma restando ogni altra condizione, è possibile ricavare 100 m² abitativi all'interno di un unico fabbricato ad uso servizi qualora **ricorra uno dei seguenti casi:**

- nel fabbricato per servizi siano già esistenti locali abitativi alla data di adozione del RUE e restino comunque spazi per servizi sufficienti per le esigenze aziendali;
- nell'ambito del nucleo edilizio restino spazi a servizio -distinti dalle abitazioni- sufficienti a coprire le necessità aziendali.

Nei suddetti casi rimane escluso qualsiasi ampliamento del fabbricato abitativo.

Gli indici per funzioni abitative si intendono esauriti anche nel caso in cui l'unità poderale non abbia le dimensioni minime di cui all'art. 12.3 [Disposizioni comuni - Unità poderale] nonché quando l'indice residuo sul fondo determini una quantità edificabile inferiore a 100 m².

[...]

5.A.10. **MODIFICA N.10 (precisazioni sulle possibilità abitative nei servizi non di valore e non più funzionali all'attività agricola negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico)**

Azione: con riferimento agli ambiti di rilievo paesaggistico, la norma attuale consente di sfruttare per usi abitativi 100 mq di superficie all'interno dei servizi non di valore, in alternativa all'ampliamento di 50 mq della casa. Si intende precisare che l'utilizzo dei 100 mq all'interno dei servizi non di valore è possibile anche se sul fondo è presente un fabbricato abitativo con caratteristiche di valore: in questo caso, anche se il fabbricato abitativo non è suscettibile di ampliamento, si ritiene possa astrattamente generare la possibilità di sfruttare fino a 100 mq l'interno dei servizi non di valore.

Art. 15 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico",
comma 3 "Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 15.3

Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

[...]

3. Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola

L'ampliamento delle case coloniche/civili, a parità di ogni altra condizione di cui all'art. 12 [Disposizioni comuni], è ridotto a 50 m²: in alternativa è possibile utilizzare per la funzione abitativa una Sul massima di 100 m² all'interno dei soli servizi non di valore.

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 15.3

Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

[...]

3. Limiti per gli edifici non funzionali all'attività agricola

L'ampliamento delle case coloniche/civili, a parità di ogni altra condizione di cui all'art. 12 [Disposizioni comuni], è ridotto a 50 m²: in alternativa è possibile utilizzare per la funzione abitativa una Sul massima di 100 m² all'interno dei soli servizi non di valore: tale possibilità di utilizzo abitativo dei servizi rimane anche in presenza, nell'ambito del nucleo edilizio, di fabbricati abitativi di valore non suscettibili di ampliamento ai sensi dell'art. 12.5 [Disposizioni comuni - Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola].

5.A.11. MODIFICA N.11 (esclusione dalla prestazione "Trattenimento acqua" della superficie impermeabile derivante dai passi carrai purché muniti di sistemi per il deflusso delle acque meteoriche)

Azione: si intende escludere dall'assolvimento della prestazione "Trattenimento acqua" le piccole superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai purché l'acqua meteorica dilavata dagli stessi sia veicolata nel ricettore idrico (fosso) attraverso opportune caditoie. Per i suddetti fini si integra:

Art. 26 "Prestazioni minime nel centro urbano",
comma 2 "Prestazione sicurezza", lettera a. "Trattenimento acqua"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.a

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

a. Trattenimento acqua (rif. art. 39 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: ferme restando le norme sovraordinate di settore, tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m².
- Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o in sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori.

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.a

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

a. Trattenimento acqua (rif. art. 39 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: ferme restando le norme sovraordinate di settore, tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m². **Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai qualora dotate di sistemi di deflusso delle acque (per esempio caditoie).**
- Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o in sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori.

[...]

5.A.12. MODIFICA N.12 (monetizzazione di piccoli parcheggi di uso pubblico)

Azione: la norma attuale prevede la monetizzazione minima di un posto auto di mq 12.50, anche quando il calcolo analitico del parcheggio connesso a piccoli ampliamenti ne determina una quantità inferiore. Nel caso in cui si richieda la monetizzazione, si ritiene corretto pagare l'effettiva quota di parcheggio che deriva dai calcoli analitici: solo in caso di realizzazione materiale del parcheggio, questo dovrà naturalmente corrispondere almeno ad un posto auto. Per i suddetti fini si integra:

Art. 26 "Prestazioni minime nel centro urbano",
comma 2 "Prestazione sicurezza", lettera d. "Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.d

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

[...]

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

[...]

In tutti i casi ove siano dovute le dotazioni di spazi di uso pubblico, deve essere assicurata la dotazione minima di un posto auto effettivo (di dimensioni pari almeno a m 2,50 x 5,00) per ogni unità immobiliare, anche ai fini dell'applicazione delle alternative prestazionali di cui al successivo comma 5. Nel territorio rurale, nel caso di immobili non funzionali all'attività agricola, la dotazione di parcheggi per le funzioni abitative è quantificata in 2 posti auto per unità abitativa: i parcheggi esterni devono essere inseriti nell'area verde in un quadro di elevata compatibilità ambientale.

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.d

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

[...]

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

[...]

In tutti i casi ove siano dovute le dotazioni di spazi di uso pubblico, deve essere assicurata la dotazione minima di un posto auto effettivo (di dimensioni pari almeno a m 2,50 x 5,00) per ogni unità immobiliare, anche ai fini dell'applicazione delle alternative prestazionali di cui al successivo comma 5: **qualora però la quantità di spazi per uso pubblico risulti inferiore a 12,50 m², dovrà essere monetizzata la quota effettiva o in alternativa dovrà essere realizzato un posto auto pari a m 2,50 x 5,00.** Nel territorio rurale, nel caso di immobili non funzionali all'attività agricola, la dotazione di parcheggi per le funzioni abitative è quantificata in 2 posti auto per unità abitativa: i parcheggi esterni devono essere inseriti nell'area verde in un quadro di elevata compatibilità ambientale.

[...]

5.A.13. MODIFICA N.13 (parcheggi di uso pubblico)

Azioni: l'adeguamento della NdA alla disciplina dei mutamenti d'uso di cui alla LR 9/2015 (vedi Cap. 5.C) ha comportato l'unificazione delle dotazioni territoriali (parcheggi d'uso pubblico) per le funzioni a servizio diffuso e per gli uffici in genere, in quanto sono oggi ricomprese nella stessa categoria "direzionale": Per verificare tale condizione le dotazioni per le funzioni di servizio di tipo diffuso sono portate da 0,5 mq/mq di Sul a 1 mq/mq come previsto per gli uffici. Con la presente variazione si intende agevolare l'utilizzo per funzioni di servizio diffuso di locali esistenti prevedendo, in questo caso, il mantenimento della quota di 0,5 mq/mq di spazi per attrezzature di uso pubblico.

Si interviene sulla norma anche per escludere dal conteggio della Sul per determinare i parcheggi di uso pubblico, le superfici che ospitano gli impianti tecnologici dell'edificio. Per i suddetti fini si integra:

*Art. 26 "Prestazioni minime nel centro urbano",
comma 2 "Prestazione sicurezza", lettera d. "Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico"*

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.d

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

[...]

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

[...]

Le dotazioni di spazi di cui al presente articolo sono private (non di uso pubblico) e distinte dai parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989 eventualmente necessari, nei seguenti casi:

- funzioni di cui alla lettera A. dell'art. 3.1 che -per la conformità alle presenti norme- sono connesse ad attività;
- funzioni di cui alle lettere b4. e C. dell'art. 3.1;
- nel territorio rurale.

Le dotazioni di spazi ad uso pubblico non sono richieste:

- nel centro storico;
- per funzioni di cui alla lettera A. dell'art. 3.1, limitatamente agli ambienti di servizio non soggetti ad oneri di urbanizzazione;
- per interventi per i quali l'Amministrazione comunale riconosce una destinazione d'uso di interesse pubblico: in questo caso le prestazioni dovranno essere relazionate al contesto di ogni singolo intervento.

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.d

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

[...]

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

[...]

Le dotazioni di spazi di cui al presente articolo sono private (non di uso pubblico) e distinte dai parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989 eventualmente necessari, nei seguenti casi:

- funzioni di cui alla lettera A. dell'art. 3.1 che -per la conformità alle presenti norme- sono connesse ad attività;
- funzioni di cui alle lettere b4. e C. dell'art. 3.1;
- nel territorio rurale.

Le dotazioni di spazi di uso pubblico sono ridotte del 50% per le funzioni di cui alla lettera d1) dell'art. 3.1, qualora tali funzioni siano realizzate mediante il cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti.

Le dotazioni di spazi ad uso pubblico non sono richieste:

- nel centro storico;
- per funzioni di cui alla lettera A. dell'art. 3.1, limitatamente agli ambienti di servizio non soggetti ad oneri di urbanizzazione;
- per le superfici strettamente necessarie ad ospitare impianti tecnologici;
- per interventi per i quali l'Amministrazione comunale riconosce una destinazione d'uso di interesse pubblico: in questo caso le prestazioni dovranno essere relazionate al contesto di ogni singolo intervento.

[...]

5.A.14. MODIFICA N.14 (parcheggi di uso pubblico)

Azioni: si specifica, con valenza per tutto il contenuto di cui alla lettera d che la prescritta convenzione è richiesta solo nel caso in cui i parcheggi sono da rendere effettivamente di uso pubblico: vi sono casi, infatti, in cui lo stesso articolo prevede un uso esclusivamente privato dei parcheggi, per i quali non occorre pertanto alcun atto. Per i suddetti fini si integra:

Art. 26 "Prestazioni minime nel centro urbano",
comma 2 "Prestazione sicurezza", lettera d. "Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.d

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

[...]

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

[...]

Nell'area esterna al centro storico e all'interno del perimetro costituito da: ferrovia Bologna-Ancona, via Reda, via Forlivese, circonvallazione (via Trento, via Piave, via Diaz), ferrovia Faenza-Firenze, limitatamente ad attività fino a 150 m² di Sul, le dotazioni non sono richieste per i mutamenti di destinazione a favore di funzioni di servizio di tipo diffusivo e attività di servizio alle persone, farmacie, agenzie di viaggio, studi professionali, commercio al dettaglio e all'ingrosso, mercatini dell'usato, esercizi pubblici, artigianato di servizio e laboratoriale, acconciatori, estetisti, depositi: per tali funzioni, qualora aventi Sul superiore a 150 m², le prestazioni di base di cui al presente comma, lettera d, sono dimezzate con riferimento alla Sul complessiva. Gli stessi criteri sono applicati anche nei centri urbani di Granarolo e Reda, nonché per le attività polifunzionali (così come definite nell'art. 9 della LR n. 14/1999) anche in tutti i centri strutturati di 2° livello definiti dal PSC (Borgo Tuliero, Celle, Errano, Marzeno, Mezzeno, Oriolo-San Mamante, Pieve Cesato, Pieve Ponte, Prada, Santa Lucia). L'assolvimento della presente prestazione richiede apposita convenzione trascritta.

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.d

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

[...]

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

[...]

Nell'area esterna al centro storico e all'interno del perimetro costituito da: ferrovia Bologna-Ancona, via Reda, via Forlivese, circonvallazione (via Trento, via Piave, via Diaz), ferrovia Faenza-Firenze, limitatamente ad attività fino a 150 m² di Sul, le dotazioni non sono richieste per i mutamenti di destinazione a favore di funzioni di servizio di tipo diffusivo e attività di servizio alle persone, farmacie, agenzie di viaggio, studi professionali, commercio al dettaglio e all'ingrosso, mercatini dell'usato, esercizi pubblici, artigianato di servizio e laboratoriale, acconciatori, estetisti, depositi: per tali funzioni, qualora aventi Sul superiore a 150 m², le prestazioni di base di cui al presente comma, lettera d, sono dimezzate con riferimento alla Sul complessiva. Gli stessi criteri sono applicati anche nei centri urbani di Granarolo e Reda, nonché per le attività polifunzionali (così come definite nell'art. 9 della LR n. 14/1999) anche in tutti i centri strutturati di 2° livello definiti dal PSC (Borgo Tuliero, Celle, Errano, Marzeno, Mezzeno, Oriolo-San Mamante, Pieve Cesato, Pieve Ponte, Prada, Santa Lucia).

L'assolvimento della presente prestazione richiede apposita convenzione trascritta **limitatamente ai casi di effettivo uso pubblico delle aree.**

[...]

5.A.15. MODIFICA N.15 (specificazione dell'ambito di intervento di alcune prestazioni progettuali)

Azione: si intende specificare, per alcune prestazioni progettuali, che l'ambito di intervento riguarda anche le nuove costruzioni, laddove tale casistica ricade attualmente sotto la dicitura di dubbia interpretazione "aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici". Per i suddetti fini si integra:

Art. 26 "Prestazioni minime nel centro urbano",
comma 3 "Prestazione sostenibilità", lettera b. "Alberature"
comma 4 "Prestazione identità", lettera b. "Riordino degli spazi esterni di pertinenza"
comma 4 "Prestazione identità", lettera d. "Progetto del paesaggio"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.3.b
Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.4.b
Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.4.d

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, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Sul oggetto di cambio d'uso.

[...]

4. Prestazione identità

[...]

b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia.

[...]

d. Progetto del paesaggio

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

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.3.b
Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.4.b
Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.4.d

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.

[...]

4. Prestazione identità

[...]

b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici **anche se derivante da nuove costruzioni**, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia.

[...]

d. Progetto del paesaggio

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici **anche se derivante da nuove costruzioni**, cambi di destinazioni d'uso con aumento di carico urbanistico e ristrutturazione di interi edifici.

[...]

5.A.16. **MODIFICA N.16 (precisazione in merito alla "franchigia" di 25 mq nella prestazione "Riduzione dell'impatto edilizio")**

Azione: l'ambito di applicazione della prestazione di sostenibilità "Riduzione dell'impatto edilizio" prevede attualmente che la norma possa non applicarsi per nuove costruzioni che determinino incremento di superficie impermeabile in misura superiore a 25 mq. Si ritiene necessario precisare che tale "franchigia" vale anche nel caso in cui le piccole impermeabilizzazioni derivino da interventi di edilizia libera non qualificabili come "nuova costruzione", come per esempio un piccolo allargamento di una pavimentazione esterna. Per i suddetti fini si modifica:

Art. 26 "Prestazioni minime nel centro urbano",
comma 3 "Prestazione sostenibilità", lettera a. "Riduzione dell'impatto edilizio"

TESTO VIGENTE

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

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

3. Prestazione sostenibilità

a. Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: ~~nuova costruzione che determina~~ incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m², ristrutturazione edilizia, demolizione.

[...]

TESTO VARIATO

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

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

3. Prestazione sostenibilità

a. Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: **interventi che determinano** incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m², ristrutturazione edilizia, demolizione.

[...]

5.A.17. MODIFICA N.17 (esclusione dalla prestazione "Riutilizzo acqua piovana" della superficie impermeabile derivante dai passi carrai)

Azione: si intende escludere dall' assolvimento della prestazione "Riutilizzo acqua piovana" le piccole superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai. Per i suddetti fini si integra:

Art. 26 "Prestazioni minime nel centro urbano",
comma 3 "Prestazione sostenibilità", lettera a. "Riutilizzo acqua piovana"

TESTO VIGENTE

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

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

3. Prestazione sostenibilità

c. Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo che prevedono l'incremento di superficie impermeabile in misura superiore al 3% di quella esistente, con una quantità una tantum sempre ammessa fino a 12,5 m².
- Prestazione: deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati quali irrigazione, lavaggio auto, ecc.

[...]

TESTO VARIATO

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

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

3. Prestazione sostenibilità

c. Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo che prevedono l'incremento di superficie impermeabile in misura superiore al 3% di quella esistente, con una quantità una tantum sempre ammessa fino a 12,5 m². **Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai.**
- Prestazione: deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati quali irrigazione, lavaggio auto, ecc.

[...]

5.B Errori materiali e rettifiche

Nel presente capitolo sono illustrate le modifiche normative attinenti a errori materiali e refusi presenti nella Tavola P.2 "Norme di Attuazione". L'azione di correzione, tesa a conferire maggiore chiarezza e linearità ai testi, attiene unicamente ad aspetti formali, che non modificano in alcun modo le disposizioni del RUE vigente e la sua attuazione. Analogamente a quanto avvenuto per le "Modifiche normative all'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione" di cui al cap. 5.A della presente Relazione, ogni correzione puntuale di seguito riportata è illustrata, per semplicità di lettura, indicando nella versione vigente le parti da eliminare in "barrato rosso" e indicando nella versione proposta le parti da aggiungere in "rosso".

5.B.1. MODIFICA N.1

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 1.2

Art. 1 Oggetto e natura del RUE

[...]

2. Elaborati del RUE

[...]

Sono elaborati conoscitivi per l'applicazione del RUE:
Tav. C.1 Relazione illustrativa
Tav. C.2 Tavola dei vincoli - scala 1:10.000 (56 Tavole)
[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 1.2

Art. 1 Oggetto e natura del RUE

[...]

2. Elaborati del RUE

[...]

Sono elaborati conoscitivi per l'applicazione del RUE:
Tav. C.1 Relazione illustrativa
Tav. C.2 Tavola dei vincoli - scala 1:10.000 (56 Tavole) e Scheda dei vincoli
[...]

5.B.2. MODIFICA N.2

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 2.2

Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

[...]

2. Specificazioni

[...]

Per le distanze stabilite dal RUE nelle singole zone sono sempre prevalenti le seguenti specificazioni:

- per le parti interrato degli edifici, la Dc deriva esclusivamente dalle norme del Codice Civile e dalle norme sovraordinate e di settore;
- sono applicabili le disposizioni contenute all'art. ~~32~~ della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" in tema di coibentazione negli edifici esistenti.

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 2.2

Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

[...]

2. Specificazioni

[...]

Per le distanze stabilite dal RUE nelle singole zone sono sempre prevalenti le seguenti specificazioni:

- per le parti interrato degli edifici, la Dc deriva esclusivamente dalle norme del Codice Civile e dalle norme sovraordinate e di settore;
- sono applicabili le disposizioni contenute all'art. 32 della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" in tema di coibentazione negli edifici esistenti.

[...]

5.B. 3. MODIFICA N.3

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 2.3.

Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

[...]

3. Definizioni

[...]

- Rete ecologica

E' un sistema interconnesso di aree naturali e semi-naturali di varie dimensioni e forma, necessarie al mantenimento della biodiversità, del paesaggio e delle funzioni ecologiche dell'ambiente.

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 2.3.

Art. 2 Definizioni e specificazioni di parametri

[...]

3. Definizioni

[...]

- Rete ecologica

E' un sistema interconnesso di aree naturali e semi-naturali di varie dimensioni e forma, necessario al mantenimento della biodiversità, del paesaggio e delle funzioni ecologiche dell'ambiente.

5.B.4. MODIFICA N.4

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

[...]

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione:

- aumento di Sul;
- cambio di destinazione d'uso o di funzione: fatte salve diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra le dotazioni previste per la nuova funzione e per quella in atto;
- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR ~~15/2013~~: dovrà essere verificata la dotazione di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare realizzata;

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

[...]

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione:

- aumento di Sul;
- cambio di destinazione d'uso o di funzione: fatte salve diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra le dotazioni previste per la nuova funzione e per quella in atto;
- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR: dovrà essere verificata la dotazione di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare realizzata;

[...]

5.C Modifiche normative alla Tav. P.2 "Norme di Attuazione" conseguenti al recepimento della LR 9/2015

Con la Legge 16 luglio 2015, n. 9 "Legge comunitaria regionale per il 2015" la Regione ha adeguato le proprie leggi alla recente disciplina statale di derivazione comunitaria, intervenendo tra l'altro, con gli articoli 33, 34 e 35, sulla normativa in materia edilizia. In particolare, è stata introdotta una completa rielaborazione della disciplina regionale del mutamento di destinazione d'uso (Art. 34) allo scopo di ridurre gli oneri amministrativi che gravano sui cittadini.

Tali novità legislative trovano, in ogni caso, già diretta applicazione prevalendo automaticamente sulle contrastanti previsioni degli strumenti comunali (Art. 18 bis LR 20/2000 e s.m.i. e Art. 34 LR 9/2015).

La citata LR 9/2015 che modifica l'art. 28 "Mutamento di destinazione d'uso" della LR 15/2013, al fine di superare l'eccessiva articolazione e differenziazione nella disciplina nei territori, introduce sei diverse categorie funzionali e stabilisce le situazioni in cui il mutamento d'uso comporta un aumento del carico urbanistico (richiedendo di conseguenza il reperimento di ulteriori standard urbanistici, in termini di dotazioni territoriali o di parcheggi pertinenziali e il versamento degli oneri di urbanizzazione). A far data dal 28.01.2016 gli oneri correlati all'aumento del carico urbanistico, infatti, si applicano solo nei casi stabiliti dalla legge e non anche nelle altre ipotesi previste dai piani comunali, che si devono intendere abrogate.

Per espressa previsione sovraordinata, è possibile procedere all'adeguamento della disciplina urbanistica comunale con un procedimento speciale di variante al RUE, consistente in una semplice deliberazione del Consiglio competente.

Nel presente capitolo sono illustrate le modifiche normative volte ad adeguare il RUE vigente alla nuova disciplina sul mutamento di destinazione d'uso, allineandolo alle nuove disposizioni introdotte dalla LR 9/2015 con l'obiettivo di agevolare la gestione del piano, soprattutto da parte degli operatori privati.

Le modifiche di seguito riportate sono illustrate, per semplicità di lettura, con distinto colore, indicando nella versione vigente le parti da eliminare in "barrato blu" e nella versione proposta le parti aggiunte in "blu", per distinguerle dalle altre modifiche normative (Cap. 5.A e 5.B) che non costituiscono recepimenti dovuti.

L'azione di recepimento normativo in tema di mutamento di destinazione d'uso comporta la modifica dei seguenti elaborati del RUE vigente:

• Tav. P.2 Norme di Attuazione

- modifica Art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*];
- modifica Art. 3.2 [*Usi del territorio - Modifiche degli usi del territorio*];
- modifica Art. 26.2 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza*] lettera d.;

Si evidenzia che, in questa fase, l'"Allegato A.1" -Testo coordinato dell'elaborato P.2 "Norme di Attuazione"- contiene le modifiche di raccordo all'intero articolato del RUE (es. modifica dei richiami sulle destinazioni d'uso ammesse nei singoli ambiti del RUE), mentre la medesima modifica non viene ad oggi operata sulle numerose Schede progetto (Tav. P.1) rimandando alla fase di approvazione l'allineamento integrale degli elaborati definitivi in forma coordinata.

5.C.1. MODIFICA N.1 (usi del territorio)

Azione: adeguare il RUE alla disciplina degli usi del territorio introdotta dalla LR 9/2015. Per i suddetti fini si modifica:

Art. 3 "Usi del territorio",
comma 1 "Destinazioni d'uso"
comma 2 "Modifiche degli usi del territorio"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 3.1 e Art. 3.2

Art. 3 Usi del territorio

1. Destinazioni d'uso

Sono costituite dalle funzioni raggruppate nelle seguenti categorie:

~~A. Funzioni residenziali e servizi strettamente connessi, attività riconducibili all'uso residenziale per norme di settore.~~

~~B. Funzioni miste e di servizio:~~

~~b1. funzioni di servizio di tipo diffusivo (ivi comprese mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, sportive, ricreative, spettacolo, politiche e sociali, sanitario, assistenziali, ambientali, religiose), servizi pubblici ed impianti di interesse generale, attività di servizio alle persone comprese le attività di fisioterapia o/o riabilitazione, palestre, scuole di ballo o/o di musica;~~

~~b2. funzioni direzionali (ivi comprese le funzioni finanziario, bancario, assicurativo, studi professionali), farmacie, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, mercatini dell'usato in conto vendita;~~

~~b3. funzioni commerciali al dettaglio ed esercizi pubblici;~~

~~b4. funzioni artigianali di servizio o attività laboratoriali compresi acconciatori, olografisti, mercatini colidali dell'usato (svolti da associazioni di volontariato, onlus o cooperative sociali); commercio all'ingrosso, depositi.~~

~~C. Funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle laboratoriali di cui alla precedente lettera B. punto b4. Tra le funzioni produttive di tipo manifatturiero sono compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e celle frigorifere relative alle suddette attività produttive.~~

~~D. Funzioni agricole e connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative per gli operatori agricoli, attività connesse all'agriturismo.~~

~~E. Funzioni turistico-ricettive.~~

[...]

2. Modifiche degli usi del territorio

Costituisce intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche:

- il passaggio da una ad un'altra delle categorie contraddistinte al precedente comma 1 con le lettere ~~A), B), C), D), E)~~;
- il passaggio da una ad un'altra delle sottocategorie contraddistinte al precedente comma 1 con le lettere ~~b1), b2), b3), b4)~~.

Si ha sempre incremento di carico urbanistico nel caso di:

- aumento delle superfici utili (Su) degli edifici;
- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR;
- ~~- in tutti i casi in cui il RUE fissi diverse e più elevate prestazioni di cui all'art. 26.2 lettera d. [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico].~~

[...]

Art. 3 Usi del territorio

1. Destinazioni d'uso

Sono costituite dalle funzioni raggruppate nelle seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale
Comprende le funzioni residenziali e servizi strettamente connessi, attività riconducibili all'uso residenziale per norme di settore.
- b) turistico ricettiva
- c) produttiva
Comprende le seguenti funzioni:
 - c1) funzioni artigianali di servizio e attività laboratoriali compresi acconciatori, estetisti, mercatini solidali dell'usato (svolti da associazioni di volontariato, onlus o cooperative sociali); commercio all'ingrosso, depositi;
 - c2) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle laboratoriali di cui al precedente punto c1). Tra le funzioni produttive di tipo manifatturiero sono compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e celle frigorifere relative alle suddette attività produttive.
- d) direzionale
Comprende le seguenti funzioni:
 - d1) funzioni di servizio di tipo diffusivo (ivi comprese mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, sportive, ricreative, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, assistenziali, ambientali, religiose), i servizi pubblici e gli impianti di interesse generale, le attività di servizio alle persone comprese le attività di fisioterapia e/o riabilitazione, palestre, scuole di ballo e/o di musica;
 - d2) funzioni direzionali (ivi comprese le funzioni finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali) farmacie, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, mercatini dell'usato in conto vendita.
- e) commerciale
Comprende le funzioni commerciali al dettaglio e gli esercizi pubblici
- f) rurale
Comprende le funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative per gli operatori agricoli, attività connesse all'agriturismo.

[...]

2. Modifiche degli usi del territorio

Costituisce intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche:

- il passaggio da una ad un'altra delle categorie contraddistinte al precedente comma 1 con le lettere a), b), c), d), e), f);
- il passaggio da una ad un'altra delle sottocategorie contraddistinte al precedente comma 1 con le lettere c1), c2), d1), d2).

Si ha sempre incremento di carico urbanistico nel caso di:

- aumento delle superfici utili (*Su*) degli edifici;
- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR;
- in tutti i casi in cui si verifica il passaggio tra le 6 categorie funzionali di cui al comma 1) qualora tale passaggio comporta un aumento delle prestazioni fissate all'art. 26.2 lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*], indipendentemente dai casi di riduzione o esclusione ivi previsti;
- in tutti i casi nei quali la legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi stabiliscono più elevati carichi urbanistici nell'ambito di una medesima categoria funzionale di cui al comma 1.

[...]

5.C.2. MODIFICA N.2 (parcheggi -o altri spazi- di uso pubblico)

Azione: adeguare alle categorie funzionali introdotte dalla LR 9/2015 la disciplina delle Prestazioni del RUE con particolare riferimento ai parcheggi (o altri spazi) di uso pubblico. Per i suddetti fini si modifica:

Art. 26 "Prestazioni minime nel centro urbano",
comma 2 "Prestazione sicurezza", lettera d. "Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico"

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.d

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

[...]

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

- Prestazione: fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, la dotazione base di parcheggi o di altri spazi, se ritenuti più idonei dall'Amministrazione comunale, per le funzioni di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] sono:

A. (residenze, ecc.).....	0,20 m²/m² Sul
b1. (funzioni di servizio).....	0,50 m²/m² Sul
b2., b3., E. (uffici, commercio al dettaglio, alberghi, ecc.).....	1,00 m²/m² Sul
b4., C. (artigianato, produttivo, commercio all'ingrosso, ecc.)..	0,15 m²/m² Sul
D. (funzioni agricole).....	0,00 m²/m² Sul

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.2.d

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

2. Prestazione sicurezza

[...]

e. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

- Prestazione: fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, la dotazione base di parcheggi o di altri spazi, se ritenuti più idonei dall'Amministrazione comunale, per le funzioni di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] sono:

a) residenziale.....	0,20 m ² /m ² Sul
b) turistico ricettiva.....	1,00 m ² /m ² Sul
c) produttiva.....	0,15 m ² /m ² Sul
d) direzionale.....	1,00 m ² /m ² Sul
e) commerciale.....	1,00 m ² /m ² Sul
f) rurale.....	0,00 m ² /m ² Sul

[...]