

**RUE 2014**

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

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

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

**ALLEGATO "B"**

### Documento di ValSAT - Sintesi non tecnica

---

Adottato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 30 del 21.07.2014  
Approvato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31.03.2015

#### **Varianti al RUE**

- n. 1 Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 52 del 23.12.2015  
Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 23 del 30.05.2017
- n. 2 Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 17 del 27.04.2016  
Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 56 del 30.11.2016
- n. 3 Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del  
Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del

---

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

---

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  
Daniela Negrini

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
COMUNE DI FAENZA  
Domizio Piroddi

VALUTAZIONE AMBIENTALE  
Silvia Donattini  
Stefano Fatone

DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO URF  
Ennio Nonni

ASPETTI GEOLOGICI  
Alessandro Poggiali





## INDICE ALLEGATO "B" - Documento di ValSAT: Sintesi non tecnica

1	PREMESSA E QUADRO NORMATIVO .....	2
2	SINTESI DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 3 AL RUE E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI.....	5
2.1	CONTENUTI.....	5
2.1.1	<i>Variazioni proprie del RUE e recepimenti</i> .....	5
2.1.2	<i>Influenza delle variazioni su altri Piani</i> .....	6
2.2	DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI VARIANTE .....	6
3	VALUTAZIONE DELLA COMPONENTE STRATEGICA: ANALISI DI COERENZA .....	8
3.1.1	<i>Obiettivi di sostenibilità: obiettivi del PSC</i> .....	9
3.1.2	<i>Obiettivi di sostenibilità: obiettivi del RUE (primo impianto)</i> .....	9
3.2	VERIFICA DI COERENZA ESTERNA: VARIANTE N. 3 AL RUE VS PSC .....	10
3.3	VERIFICA DI COERENZA INTERNA: VARIANTE N. 3 AL RUE VS RUE (PRIMO IMPIANTO).....	10
4	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE E AMBIENTALE.....	11
4.1	CRITERI DI VALUTAZIONE .....	11
4.2	SCHEDA PROGETTO R.57 "AREA DI VIA DEL LUPO" .....	12
4.3	SCHEDA PROGETTO R.58 "AREA DI VIA BRACCHINA" .....	12
4.4	SCHEDA PROGETTO R.59 "AREA DI VIA CASTELLINA" .....	13
4.5	SCHEDA PROGETTO R.60 "AREA DI VIA VICCHIO" .....	13
4.6	SCHEDA PROGETTO R.61 "AREA DI VIA FABBRA-VIA BULZACCA" .....	14
4.7	SCHEDA PROGETTO U.73 "AREA DI VIA MAESTRI DEL LAVORO-VIA CORA" .....	14
5	VERIFICA DI CONFORMITÀ AI VINCOLI E PRESCRIZIONI (TAVOLE E SCHEDA DEI VINCOLI) .....	15
5.1	SCHEDA PROGETTO R.57 "AREA DI VIA DEL LUPO" .....	17
5.2	SCHEDA PROGETTO R.58 "AREA DI VIA BRACCHINA" .....	18
5.3	SCHEDA PROGETTO R.59 "AREA DI VIA CASTELLINA" .....	18
5.4	SCHEDA PROGETTO R.60 "AREA DI VIA VICCHIO" .....	18
5.5	SCHEDA PROGETTO R.61 "AREA DI VIA FABBRA-VIA BULZACCA" .....	18
5.6	SCHEDA PROGETTO U.73 "AREA DI VIA MAESTRI DEL LAVORO-VIA CORA" .....	19

## **1       PREMESSA E QUADRO NORMATIVO**

Il presente rapporto costituisce elaborato ai fini della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. relativo alla Variante specifica n. 3 al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Faenza.

L'Amministrazione Comunale di Faenza ha avviato il procedimento per la terza Variante al RUE vigente, derivante dalla necessità di assestare i propri contenuti e forma ai contenuti e alla forma del RUE intercomunale di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo, al fine di dare unitarietà e uniformità di lettura dei due strumenti di pianificazione urbanistica omologhi e vigenti nel territorio dell'Unione della Romagna Faentina.

La competenza all'adozione del provvedimento urbanistico è in capo all'Unione della Romagna Faentina a seguito del conferimento della funzione di pianificazione urbanistica attuato da tutti e 6 i comuni aderenti all'Unione.

A seguito della sua adozione la Variante al RUE verrà depositata per gli adempimenti di pubblicazione e trasmissione alla Provincia, previsti dall'art. 34 della L.R. 20/2000.

La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani urbanistici è stata introdotta dal legislatore regionale fin dal 2000 e quindi in anticipo rispetto a quello nazionale, che è intervenuto nel 2006 prevedendo la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'ambito del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152.

La VAS, ai sensi del citato D.Lgs. n. 152/2006, poi modificato dai D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e 29 giugno 2010 n. 128, riguarda infatti i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, fra i quali sono ricompresi anche i piani urbanistici.

La VAS è un processo volto ad assicurare che siano individuati preventivamente, nel Rapporto Ambientale, gli impatti significativi sull'ambiente che potranno derivare dall'attuazione del piano stesso, selezionando tra le possibili soluzioni alternative quelle maggiormente rispondenti agli obiettivi generali di sostenibilità e individuando le misure volte a impedire, mitigare o compensare le eventuali criticità negative.

Il decreto 152/2006 e s.m.i. specifica all'art. 6 i piani da sottoporre a VAS (oggetto della disciplina) ed i casi in cui è sufficiente la cosiddetta preliminare "verifica di assoggettabilità a VAS" (di cui all'art. 12).

Tali provvedimenti nazionali, che recepiscono formalmente la direttiva europea n. 42/2001, sono stati declinati a livello regionale dalla L.R. 9/2008 e poi dalla circolare esplicativa "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.Lgs 16 gennaio 2008, n. 4", in base alle quali la procedura unica di Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) prevista all'art. 5 della L.R. 20/2000 e successivamente modificata dalla L.R. 6/2009, integrata dagli adempimenti procedurali previsti nella circolare citata, sostanzialmente, di fatto, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La declinazione di tali provvedimenti a livello regionale è poi stata ulteriormente modificata ed integrata successivamente con la Delibera di Giunta Regionale n. 2170/2015, in cui viene esplicitata e reintrodotta la Verifica di Assoggettabilità a VAS, codificata nella procedura operativa all'Allegato A dell'Allegato 1 "Direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2015" della D.G.R. stessa, nonché richiamata nella recente L.R. 24/2017.

Il RUE del Comune di Faenza, approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31/03/2015, è stato sottoposto a procedura di VAS-ValSAT ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 ed è quindi dotato del documento di ValSAT.

Il comma 5 dell'art. 5 della L.R. 20/2000 esclude dalla procedura di valutazione le varianti i cui contenuti "*non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti*", esclusione rinnovata anche dal comma 5 dell'art.19 della L.R. 24/2017; tuttavia, nel caso della presente Variante al RUE, in accordo con quanto espresso al paragrafo 2 dell'Allegato A all'Allegato 1 della D.G.R. 217/2015 e quindi con l'art. 6, comma 3 del D.Lgs 152/2006 (e s.m.i), visti il tipo e l'entità dei contenuti introdotti *ex novo*, si procede alla Verifica di Assoggettabilità a VAS.

**Per quanto riepilogato, il presente documento ha quindi valore di Rapporto Ambientale preliminare della Variante n. 3 al RUE ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 (e s.m.i.).**

Nel rispetto del principio di "non duplicazione" delle procedure, introdotto dalla direttiva 42/2001/CE (Art. 9) e ripreso dal D.lgs 4/2008 (Artt. 11 e 13) e dalla normativa regionale (Circolare relativa alle "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4"), la valutazione della sostenibilità ambientale della Variante n. 3 al RUE tiene conto delle valutazioni sugli effetti ambientali già operate per il PSC, nonché dal RUE stesso.

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

L'indagine e le considerazioni sviluppate nel presente elaborato assumono le proposte di variazioni rispetto allo "stato di fatto", inteso come il sistema della pianificazione comunale validato ed attualmente vigente.



## **2 SINTESI DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 3 AL RUE E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI**

### **2.1 Contenuti**

La presente Variante n.3 al RUE del Comune di Faenza, in accordo con quanto espresso nell'elaborato C.1 Relazione, è sia di tipo normativo sia di tipo cartografico: vengono infatti modificati gli elaborati P.1 (Schede progetto), P.2 (Norme di attuazione), P.3 (Progetto, tavole) e P.5 (Attività edilizia e procedimento), nonché all'elaborato C.2 (Tavole e Schede dei Vincoli).

#### **2.1.1 Variazioni proprie del RUE e recepimenti**

Le modifiche agli elaborati P.2 e P.5, in sintesi, sono relative a:

- a) recepimento delle Definizioni Tecniche Uniformi e conseguente aggiornamento delle definizioni contenute nel RUE
- b) recepimento dello schema di Regolamento Edilizio Tipo e conseguente adattamento dell'apparato normativo del RUE ad esso
- c) allineamento formale della formulazione dell'apparato normativo all'omologo apparato normativo del RUE intercomunale
- d) adeguamento dell'apparato normativo alle sole pertinenti modifiche fatte all'omologo apparato normativo del RUE intercomunale a seguito di controdeduzioni e pareri

Le modifiche agli elaborati P.1 e P.3, in sintesi, sono relative a:

- a) riduzione della "Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale" in Ambito consolidato misto residenziale
- b) modifica dei contenuti solo normativi delle esistenti Schede progetto U.14, U.20, U.23, U.59, R.54
- c) modifica della conformazione perimetrica della Scheda progetto U.59, attuazione del PRG vigente per l'area, e conseguente modifica della perimetrazione dell'ambito per nuovi insediamenti (residui di PRG) del territorio urbanizzabile
- d) introduzione della nuova Scheda progetto R.57, che riprende gran parte dei contenuti della Scheda di PRG n.199 consentendo edificabilità possibile -diversamente- solo accedendo agli incentivi
- e) introduzione della nuova Scheda progetto R.58, che permette l'insediamento di attività agrituristica con conseguente riqualificazione delle pertinenze della dismessa attività vivaistica
- f) introduzione della nuova Scheda progetto R.59, che permette di recuperare edificabilità demolendo volumi a distanza
- g) introduzione della nuova Scheda progetto R.60, che amplia le potenzialità dell'attività esistente, non possibili con le norme dell'ambito rurale in cui è collocata tale attività
- h) introduzione della nuova Scheda progetto R.61, che permette di aumentare le superfici a servizi agricoli, vincolando terreni di proprietà
- i) introduzione della nuova Scheda progetto U.73, che consente un incremento di superficie per funzione commerciale, potendo reperire standard nella limitrofa Scheda di PRG n. 15

Le modifiche all'elaborato C.2, invece, consistono in:

- a) inserimento dei tracciati delle condotte degli acquedotti Valle del Lamone e Degli Allocchi (Tavole e Scheda "Impianti e Infrastrutture")
- b) individuazione dell'osservatorio astronomico e del relativo buffer di 15 km, nonché individuazione dei buffer relativi agli osservatori astronomici esterni al Comune di Faenza ma ricadenti all'interno del territorio della Provincia di Ravenna (Scheda "Impianti e Infrastrutture")
- c) modifica della posizione del trittico di località n. 21 lungo via San Silvestro (Tavola e Scheda "Impianti e Infrastrutture")
- d) eliminazione del tratto di linea elettrica aerea nuda a 15 kV tra le vie Piero della Francesca e San Silvestro (Tavola e Scheda "Impianti e Infrastrutture")
- e) recepimento ed inserimento degli immobili sottoposti a Vincolo diretto (Tavole e Scheda "Storia e Archeologia")
- f) recepimento ed inserimento delle aree sottoposte a Decreto archeologico (Tavole e Scheda "Storia e Archeologia")
- g) recepimento dei contenuti aggiornati e/o integrati del Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico delle ex Autorità di Bacino del Fiume Reno e ex Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, a seguito dell'approvazione dei Piani di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) in recepimento della Direttiva comunitaria 2007/60/CE (Tavole e Schede "Sicurezza del Territorio")
- h) individuazione delle perimetrazioni e conseguenti zonizzazioni delle aree sottoposte a Verifica di pericolosità e di rischio ai sensi dell'art. 12 comma 6 delle Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il bacino del Torrente Senio (PSAI Senio) (Tavole e Scheda "Sicurezza del Territorio")
- i) individuazione dell'Area di superamento di PM10, di cui all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAIR2020 (Scheda "Sicurezza del Territorio")
- j) inserimento dell'Albero Monumentale d'Italia, ubicato in via Corleto 174 (località Prada), ai sensi del D.M. 5450 del 19/12/2017 (Tavola e Scheda "Natura e Paesaggio")
- k) modifica della fascia relativa ai "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico" in zona "Orto Bertoni" a seguito di osservazione e conseguente verifica di esclusione ai sensi dell'art. 142 comma 2 del D.Lgs 42/2004 (Tavola e Scheda "Natura e Paesaggio").

### 2.1.2 Influenza delle variazioni su altri Piani

La presente Variante non influenza nè produce variante ad altri strumenti di Pianificazione Urbanistica.

### 2.2 Definizione degli obiettivi di Variante

La Variante n. 3 al RUE di Faenza assume i seguenti Obiettivi e li declina nelle conseguenti Strategie/Azioni:

OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO	STRATEGIA/AZIONE
Garantire l'ordinato assetto del territorio	Armonizzare impianto normativo RUE Faenza e RUE intercomunale	Modifiche normative
Aggiornare e rendere efficaci il vigente RUE	Adeguare il RUE ai Piani e alle normative sovraordinati	Modifiche cartografiche e normative
	Promuovere la ristrutturazione e la	Rivedere il sistema degli incentivi



OBIETTIVO GENERALE	OBIETTIVO SPECIFICO	STRATEGIA/AZIONE
	riqualificazione dell'esistente	
	Valorizzare il Centro Storico	Rivedere la disciplina dell'Area Monumentale
Valorizzare le proprietà pubbliche	Estendere l'offerta funzionale della Scheda verso attività di servizio di tipo diffusivo, servizi pubblici e alla persona, impianti di interesse generale (Scheda "Area di via Fornarina")	Eliminare il vincolo di destinazione d'uso
Adeguare il RUE alle esigenze di attività economiche insediate o di privati cittadini	Riordinare la disciplina urbanistica dell'area a seguito della stratificazione di atti (Scheda "Area di via Granarolo 2")	Consentire piccole flessibilità nella distribuzione delle potenzialità edificatorie
		Restituire alla città la dotazione a parcheggio realizzata
	Migliorare l'offerta di servizi dell'attività ricettiva esistente (Scheda "Area di via Emilia Ponente - Villa Sirene")	Ripartire l'edificabilità tra sub aree limitrofe con piccoli incrementi
	Riqualificare e conservare i tessuti esistenti extraurbani (Scheda "Area di via del Lupo")	Garantire le potenzialità edificatorie del previgente PRG
	Favorire la permanenza e la riconversione di attività vivaistica in territorio rurale verso l'agriturismo (Scheda "Area di via Bracchina")	Rifunzionalizzare le serre in vetro a fini ricreativi
		Recuperare una parte delle volumetrie a fini ricettivi
		Riqualificare gli spazi aperti a fini ricreativi
		Realizzare un percorso naturalistico su un preesistente tracciato relitto
	Realizzare edificio residenziale in ambito urbano limitato da mitigazione (Progetto RUE, fascia di mitigazione)	Rimodulazione della fascia di mitigazione
	Allineare le previsioni di RUE ai titoli già rilasciati (Scheda "Area di via Piero della Francesca - via Mantegna")	Includere le aree della medesima proprietà nello schema di assetto e allineare i contenuti
	Ampliare i servizi dell'attività esistente (Scheda "Area Gorgona-Marzeno")	Riconfigurare lo schema di assetto
	Migliorare la sicurezza idraulica e il paesaggio (Scheda "Area di via Castellina")	Demolizione e ricostruzione a distanza di superfici
	Potenziare il centro aziendale (Schede "Area di via Vicchio" e "Area di via Fabbra-via Bulzacca")	Edificare nuovi servizi agricoli vincolando i terreni di proprietà
	Sviluppare l'attività esistente con la funzione commerciale al dettaglio	Incrementare la superficie per commercio e relative aree per standard

### **3 VALUTAZIONE DELLA COMPONENTE STRATEGICA: ANALISI DI COERENZA**

Compete alla VAS-ValSAT stabilire la coerenza generale della variante specifica al RUE ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale.

Tale analisi può segnalare i conflitti esistenti tra i contenuti della proposta e quelli rinvenibili nei diversi o nei medesimi livelli di pianificazione. L'analisi di coerenza viene in questa sede effettuata con l'ausilio di matrici ed è articolata in coerenza esterna e coerenza interna, con l'esplicitazione dei passaggi valutativi più significativi.

L'analisi di coerenza esterna può svilupparsi o a livello orizzontale o verticale, a seconda che si rapportino i contenuti del Piano da valutare alle disposizioni previste da strumenti pertinenti al medesimo livello di pianificazione oppure discendenti dal PSC (il RUE deve essere redatto in conformità al PSC). Qualora si riscontrasse mancanza di coerenza, in misura insuperabile anche considerando un percorso di avvicinamento alla congrua compatibilità, è necessario rivedere sostanzialmente talune decisioni.

In riferimento alla presente Variante, si assume il fatto che le trasformazioni si confrontano con un quadro di riferimento (definizione del contesto e degli scenari) rappresentato dal PSC, che contiene l'aggiornamento della dimensione strutturale e strategica dell'organizzazione territoriale da perseguire e che è stato a sua volta redatto in conformità e coerenza alla pianificazione sovraordinata e di settore.

Nel Rapporto ambientale sono contenute le matrici di coerenza fra le Strategie/Azioni della Variante e gli Obiettivi di Sostenibilità del PSC, nonché quelli del RUE di primo impianto. La coerenza con gli strumenti sovraordinati (leggi e piani) viene, infatti, assunta come già acquisita e verificata, per l'appunto, nel quadro tracciato dal PSC approvato.

### 3.1.1 Obiettivi di sostenibilità: obiettivi del PSC

Tra gli obiettivi strategici generali - di portata strutturale (già sanciti quindi come invariati per questa fase della pianificazione comunale - si riportano (dalla ValSAT del PSC):

- promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo in un quadro di compatibilità e sostenibilità ambientale e di un miglioramento complessivo della qualità dell'ambiente;
- in particolare i nuovi ambiti devono rispondere in modo preciso a criteri di localizzazione accorpata e qualità urbanistica;
- assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- elevare la qualità della vita e la qualità urbana mediante il miglioramento di quella ambientale, architettonica e sociale del territorio, in particolare attraverso interventi di riqualificazione urbanistica/architettonica/artistica del tessuto esistente;
- ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- in particolare occorre prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistono alternative, derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione urbanistica.

Tra gli obiettivi strategici puntuali, finalizzati alla razionalizzazione ed ottimizzazione delle dotazioni esistenti, si riportano (dalla ValSAT del PSC e dalla Relazione del PSC):

- individuare e riqualificare i confini dei centri urbani cercando di dare priorità alle scelte rivolte alla saturazione e riqualificazione degli spazi incompiuti e/o incongrui prima di aggiungere aree nuove;
- caratterizzare i centri urbani con funzioni compatibili fra loro;
- valorizzare con regole ambientali, l'ambiente urbano, quello extraurbano e le nuove zone di trasformazione;
- non considerare prioritari ed esaustivi i parametri edilizi tradizionali;
- incentivare i progetti di urbanistica sostenibile e di bioedilizia anche con agevolazioni economiche; in quanto l'obiettivo è la qualità delle trasformazioni;
- perseguire sotto forma di accordi specifici e trasparenti la partecipazione dei privati alle trasformazioni urbanistiche;
- lasciare ampio spazio a regole presuntive e non prescrittive;
- evidenziare le scelte urbanistiche a livello descrittivo e grafico alla stregua di progetti, con creatività e innovazione;
- la semplificazione normativa da perseguire ad ogni livello;
- la flessibilità delle scelte deve comunque essere garantita attraverso strumenti agili, di manutenzione continua, per garantire attualità al Piano.

### 3.1.2 Obiettivi di sostenibilità: obiettivi del RUE (primo impianto)

Come indicato nel "Documento di ValSAT" del RUE (primo impianto), le strategie del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Faenza fanno riferimento a tre aree tematiche strategiche generali: sicurezza, sostenibilità e identità.

Esse sono così declinate:

AREE TEMATICHE STRATEGICHE GENERALI	STRATEGIE DI PROGETTO	AZIONI: I DIECI PUNTI
<b>Sicurezza</b>	- Vulnerabilità sismica centro storico	1. dal controllo normativo alla valutazione

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vulnerabilità sismica centro urbano</li> <li>- Pertinenze stradali, percorsi protetti, incroci stradali</li> <li>- Prevenzione dissesti, fossi liberi, siepi antidilavamento</li> <li>- Conservazione reticolo idraulico di pianura</li> <li>- Sicurezza personale mediante mix funzionale</li> </ul>	prestazionale 2. la riduzione del consumo di suolo agricolo 3. densificazione urbana 4. libertà funzionale 5. la prossimità
<b>Sostenibilità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riduzione consumi energetici e emissioni CO<sub>2</sub></li> <li>- Produzione energia da fonti rinnovabili</li> <li>- Riduzione del consumo di terreno agricolo e aumento della densità urbana</li> <li>- Riduzione consumi di acqua potabile</li> <li>- Mobilità sostenibile senza barriere architettoniche</li> <li>- Potenziamento verde urbano e reti ecologiche territoriali</li> </ul>	6. marketing territoriale: identità e libertà 7. paesaggio urbano: reti ecologiche, parchi e orti urbani 8. piano della sicurezza sismica 9. piano della sicurezza idrogeologica 10. piano della sostenibilità energetica
<b>Identità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rafforzamento valore identitario centri storici</li> <li>- Rafforzamento identitario dei quartieri</li> <li>- Trasformazione periferie con tecniche della prossimità edilizia</li> <li>- Qualificazione spazi pubblici</li> <li>- Conservazione e valorizzazione del paesaggio</li> <li>- Marketing territoriale basato sulle eccellenze</li> </ul>	

### 3.2 Verifica di coerenza esterna: Variante n. 3 al RUE vs PSC

Non si segnalano criticità da risolvere: in fase di attuazione andranno rispettate le condizioni alla trasformazione e il controllo delle dinamiche insediative, al fine di assicurare piena compatibilità con la sicurezza, la tutela e l'identità del territorio.

### 3.3 Verifica di coerenza interna: Variante n. 3 al RUE vs RUE (primo impianto)

Non si segnalano criticità da risolvere: in fase di attuazione andranno verificati lo stato dei luoghi e gli spazi necessari per il soddisfacimento delle condizioni alla trasformazione.

## **4 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ TERRITORIALE E AMBIENTALE**

### **4.1 Criteri di valutazione**

Il presente documento, stante il carattere preliminare alla luce di quanto descritto nel capitolo "1 Premessa e quadro normativo", sintetizza in modo speditivo le potenziali interferenze.

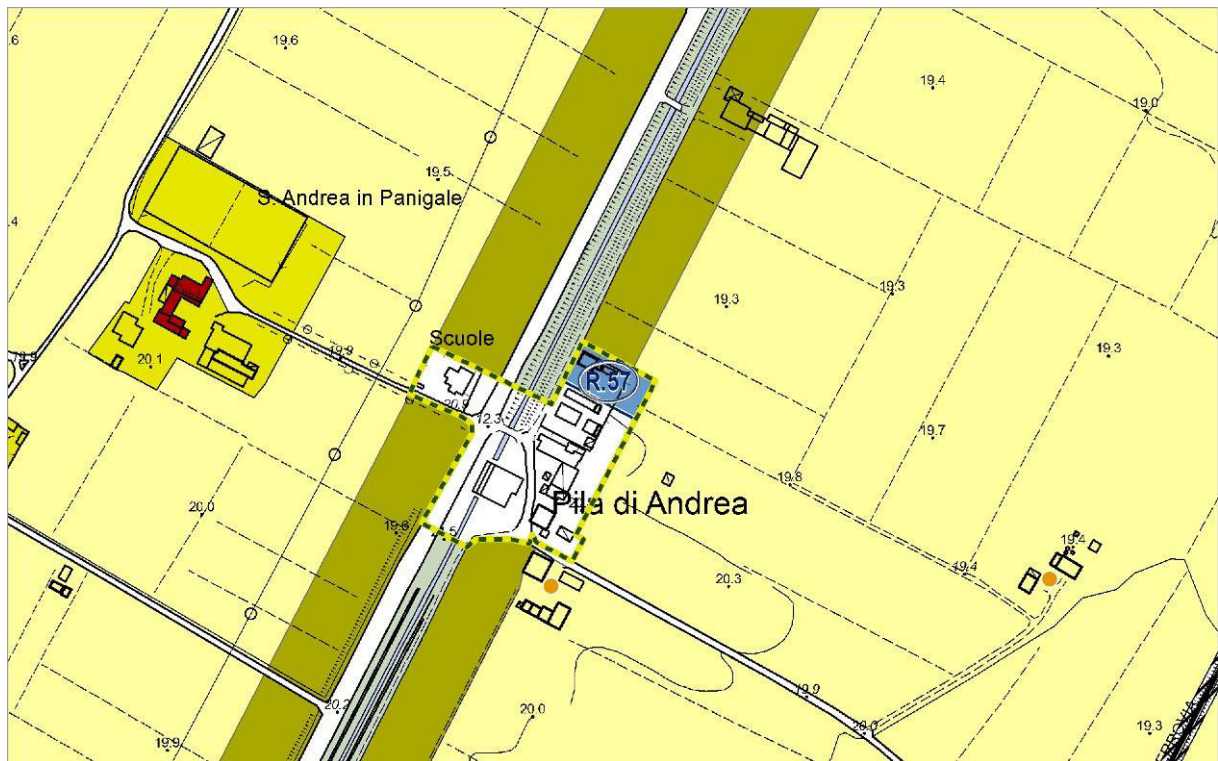
Il RUE del Comune di Faenza, di cui la presente Variante va ad apportare solo modifiche minori e non incidenti sul dimensionamento e sull'impianto complessivo, è dotato di "Documento di ValSAT": tale documento prende in esame in modo analitico le possibili modifiche territoriali derivanti dall'attuazione delle azioni del RUE, tra cui anche le Schede progetto (ricadenti sia nel territorio urbano sia in territorio rurale), considerate in equilibrio all'interno delle stesse in quanto puntuali e con puntuali richieste compensative e/o di standard.

Visto il carattere specifico della Variante e la natura puntuale delle variazioni in essa contenute:

- 1) le modifiche alle Schede progetto esistenti, di cui al sottoparagrafo "2.1.1 Variazioni proprie del RUE e recepimenti", in ragione della loro natura e tenore, non incidono in modo apprezzabile sullo Stato delle componenti ambientali del "Documento di ValSAT" del RUE e/o sugli usi e capacità edificatorie stabilite e pertanto si considerano compatibili sia a livello territoriale (quantità e standard) sia a livello ambientale (vincoli e tutele);
- 2) le nuove Schede progetto, di cui al sottoparagrafo "2.1.1 Variazioni proprie del RUE e recepimenti", pur modificando localmente le previsioni puntuali, sono organizzate nei contenuti con la stessa logica delle Schede progetto del RUE di primo impianto e si è proceduto ad analizzarle più nel dettaglio;
- 3) la modifica estremamente limitata della fascia adibita a Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale non incide nè sulla dimensione territoriale nè sulla dimensione ambientale.

Fa eccezione al punto 1) la modifica alla Scheda progetto R.54 "Area Gorgona-Marzeno", per la quale si è proceduto come al punto 2), visto che vengono aumentate le potenzialità edificatorie e viene rivisto il perimetro.

#### 4.2 Scheda progetto R.57 "Area di via del Lupo"



Le verifiche non hanno evidenziato nessuna interferenza negativa.

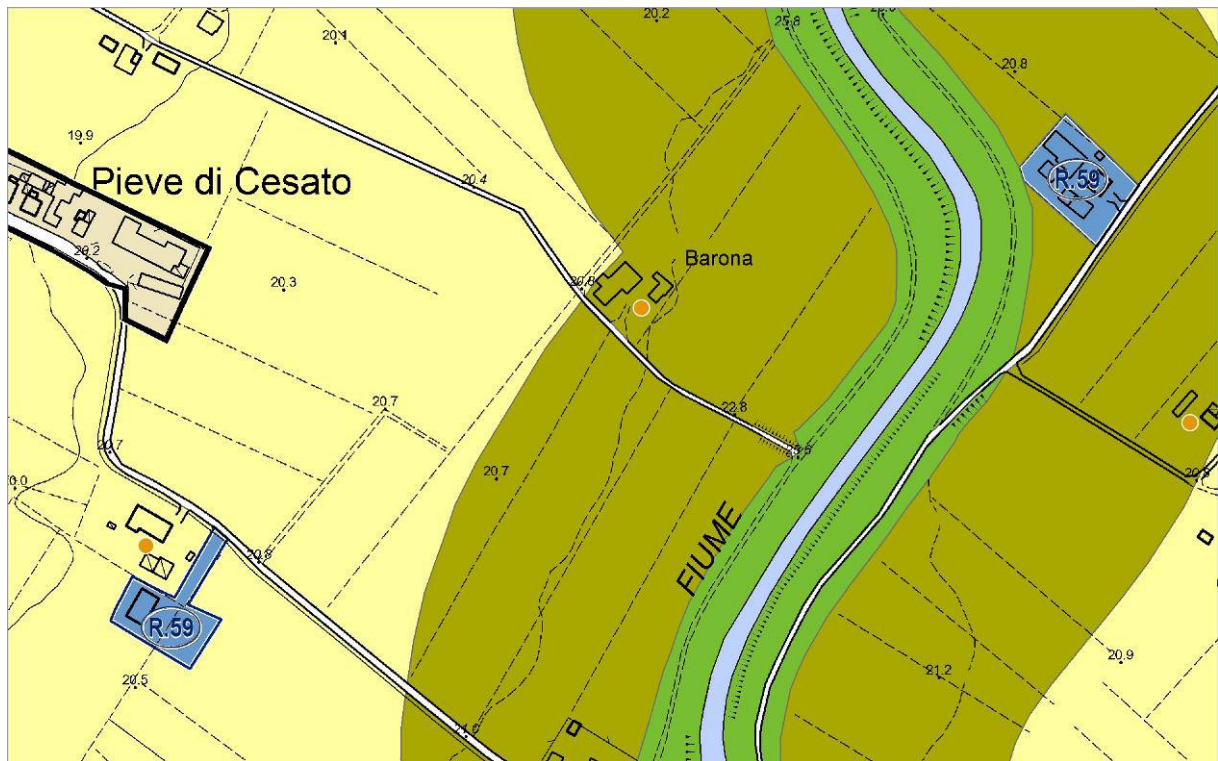
#### 4.3 Scheda progetto R.58 "Area di via Bracchina"



Le verifiche non hanno evidenziato nessuna interferenza negativa.

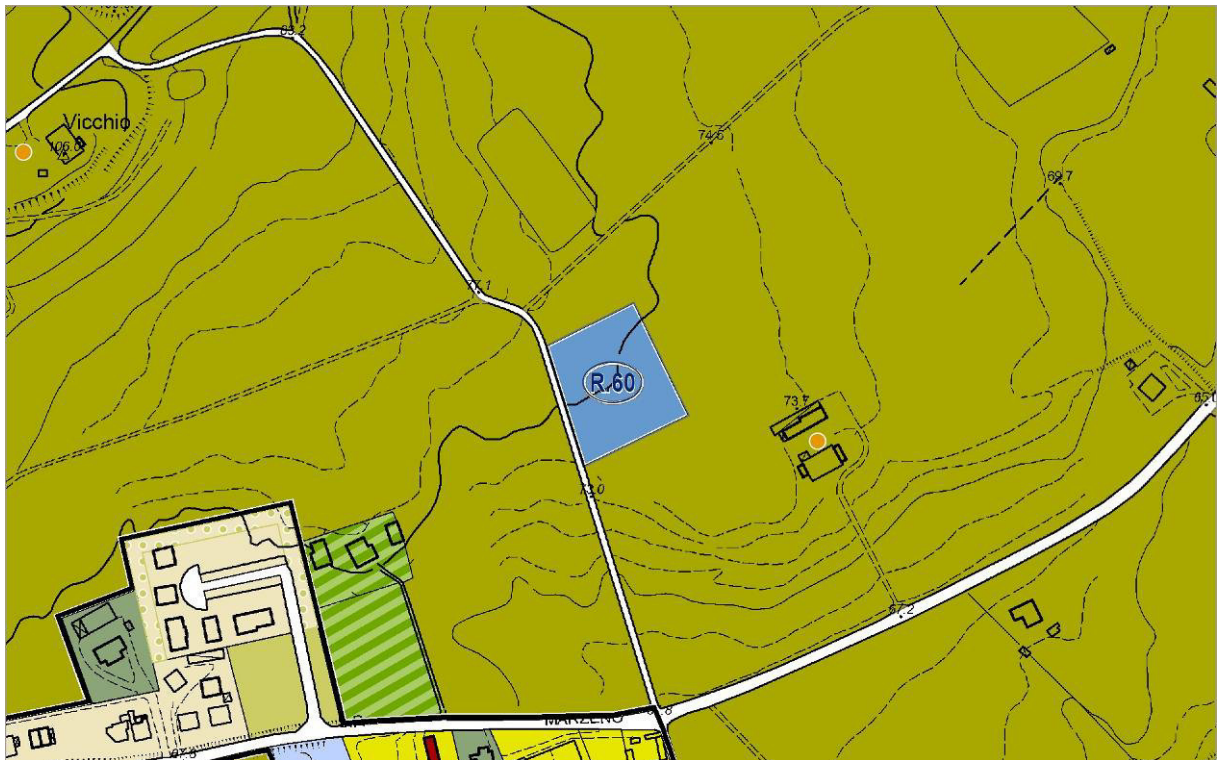


#### 4.4 Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina"



Le verifiche non hanno evidenziato nessuna interferenza negativa.

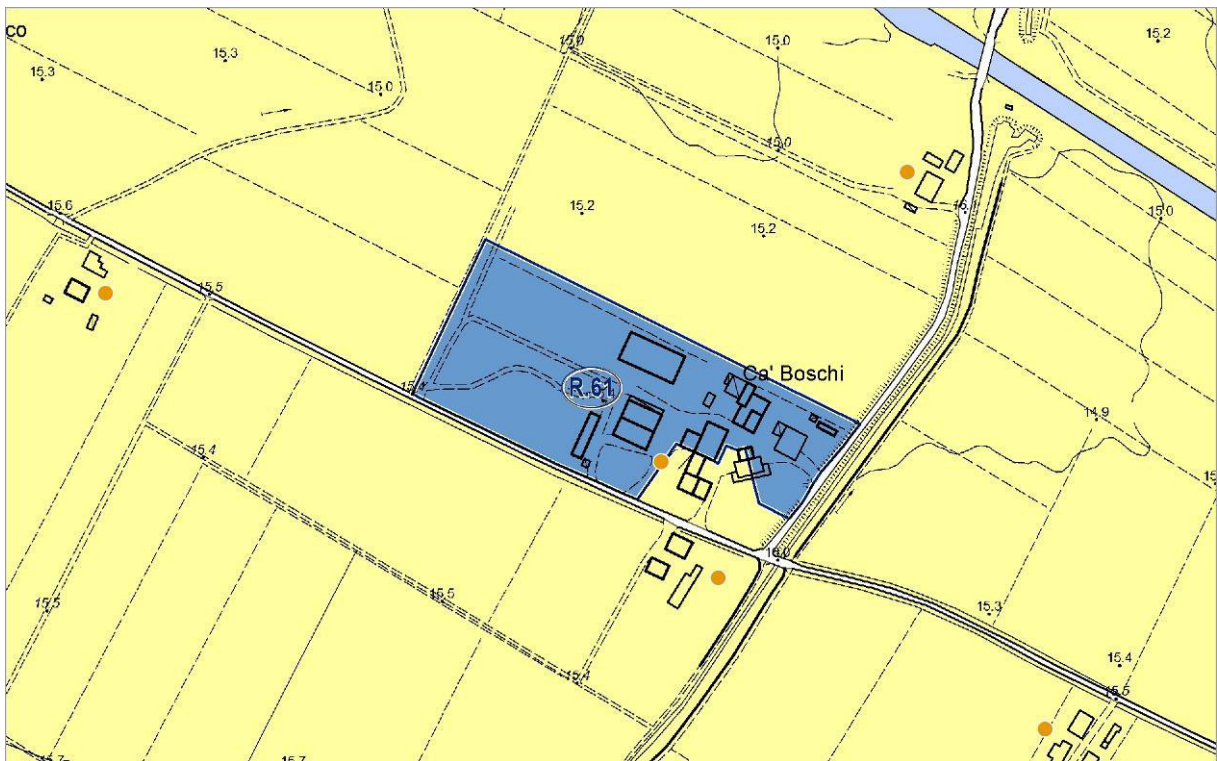
#### 4.5 Scheda progetto R.60 "Area di via Vicchio"



Le verifiche non hanno evidenziato nessuna interferenza negativa.



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



Le verifiche non hanno evidenziato nessuna interferenza negativa.

#### 4.7 Scheda progetto U.73 "Area di via Maestri del lavoro-via Cora"



Le verifiche non hanno evidenziato nessuna interferenza negativa.



## 5 VERIFICA DI CONFORMITÀ AI VINCOLI E PRESCRIZIONI (TAVOLE E SCHEDA DEI VINCOLI)

La presente Variante n. 1 è relativa al POC specifico del Comune di Faenza, elaborato ai sensi della Legge Urbanistica Regionale previgente LR 20/2000.

Pertanto, come previsto dall'art.19 comma 3 della stessa legge, modificato dall'art.51 comma 2 LR 15/2013, *allo scopo di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio e, conseguentemente, semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica della conformità degli interventi di trasformazione progettati, i Comuni si dotano di un apposito strumento conoscitivo, denominato "Tavola dei vincoli", nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un apposito elaborato, denominato "Scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.* (comma 3-bis)

*La Tavola dei vincoli costituisce, a pena di illegittimità, elaborato costitutivo del PSC e relative varianti, nonché del POC, del RUE, del PUA e relative varianti, limitatamente agli ambiti territoriali cui si riferiscono le loro previsioni. Nelle more dell'approvazione degli strumenti urbanistici comunali, la Tavola dei vincoli può essere approvata e aggiornata attraverso apposite deliberazioni del Consiglio comunale meramente ricognitive, non costituenti varianti alla pianificazione vigente. Tali deliberazioni accertano altresì quali previsioni degli strumenti urbanistici comunali e atti attuativi delle stesse hanno cessato di avere efficacia, in quanto incompatibili con le leggi, i piani sovraordinati e gli atti sopravvenuti che hanno disposto i vincoli e le prescrizioni immediatamente operanti nel territorio comunale.* (comma 3-ter)

*Nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato.* (comma 3-quinquies)

Tali concetti sono stati ripresi e confermati anche dalla vigente Legge Urbanistica Regionale LR 24/2017, che contempla la possibilità di attivare varianti specifiche alla pianificazione secondo le procedure della previgente LR 20/2000.

Per ciò che riguarda gli aspetti urbanistici, il RUE regola l'attuazione di quelle parti del territorio non sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali (che vengono invece disciplinate dal POC) e che quindi possono essere immediatamente attuate tramite intervento diretto. Questi interventi diretti riguardano le regole di attuazione degli interventi diffusi negli ambiti storici, nella città consolidata e negli ambiti da qualificare, nel territorio rurale e nelle aree produttive esistenti. Tali interventi si collocano in ogni caso all'interno della cornice di riferimento del PSC.

Per questi interventi, si osserva che le strategie proposte per il territorio consolidato rispettano i vincoli e le tutele delle Tavole dei Vincoli, andando ad incentivare lo sviluppo urbano all'interno del territorio già consolidato e quindi già precedentemente strutturato, attraverso interventi di densificazione di superficie costruita.

Per quanto riguarda il territorio rurale, all'interno del quale si ritrova la maggior parte dei vincoli ambientali, dato l'obiettivo assunto dal RUE di conservazione dell'esistente, le azioni consentite per questa porzione di territorio risultano conformi ai vincoli e alle tutele delle Tavole dei Vincoli.

Tali tipi di trasformazioni si collocano in ogni caso all'interno della cornice di riferimento del PSC.

Pertanto, come richiesto all'art. 51 comma 3-quinquies della L.R. 15/2013, si riportano di seguito, in maniera analitica, gli esiti delle verifiche di conformità rispetto ai singoli vincoli/tutele individuati nelle Tavole dei Vincoli, così come aggiornate in occasione del presente procedimento limitatamente alle parti interessate dalle previsioni di questa Variante specifica al RUE.

Analogamente a quanto espresso al paragrafo 4.1, visto il carattere specifico della Variante e la natura puntuale delle variazioni in essa contenute:

- 4) le Schede progetto esistenti variate, di cui al sottoparagrafo "2.1.1 Variazioni proprie del RUE e recepimenti", non modificandosi in consistenza e funzioni, si considerano conformi;
- 5) le nuove Schede progetto, di cui al sottoparagrafo "2.1.1 Variazioni proprie del RUE e recepimenti", sono state sottoposte a verifica di conformità;
- 6) la modifica della fascia adibita a Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale, non incide sulla verifica di conformità effettuata dal "Documento di ValSAT" del RUE di primo impianto.

Fa eccezione al punto 1) la modifica alla Scheda progetto R.54 "Area Gorgona-Marzeno", per la quale si è proceduto come al punto 2), visto che vengono aumentate le potenzialità edificatorie e viene rivisto il perimetro.

## 5.1 Scheda progetto R.57 "Area di via del Lupo"

Sintesi verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni	
<b>SINTESI DELLE TUTELE</b>	<p>Dalle verifiche di conformità sopra elencate, in estrema sintesi, si può riassumere che l'area oggetto della proposta di variante è interessata dai seguenti vincoli e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'area ricade tra le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale</li><li>• L'area ricade tra i paleodossi di modesta rilevanza</li><li>• L'area ricade nelle zone a media potenzialità archeologica - RUE art. 23.5;</li><li>• L'area ricade nell'ambito di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale e dell'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po (Senio);</li><li>• L'area ricade nelle aree di superamento dei valori limite di PM10 (Piano Aria Integrato Regionale - PAIR 2020)</li><li>• L'area è marginalmente interessata da una condotta acquedottistica tra <math>100 \leq DN \leq 600</math></li><li>• L'area ricade tra le aree non idonee per impianti per emittenti radio-tv nuovi ed esistenti - PLERT Provincia di Ravenna</li><li>• L'area ricade tra le aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi - PTCP e PPGR Provincia di Ravenna;</li><li>• L'infrastruttura ricade nelle zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso</li></ul>

### Giudizio di compatibilità

Dalle verifiche di conformità sopra elencate emerge che l'area oggetto della proposta di variante non presenta, una volta garantito il rispetto delle tutele e delle condizioni, controindicazioni alla trasformazione urbanistica proposta.

## **5.2 Scheda progetto R.58 "Area di via Bracchina"**

Per la Sintesi Non Tecnica di questa Scheda progetto si rimanda al Capitolo 7 del "Documento di ValSAT - Rapporto Ambientale preliminare".

## **5.3 Scheda progetto R.59 "Area di via Castellina"**

Per la Sintesi Non Tecnica di questa Scheda progetto si rimanda al Capitolo 7 del "Documento di ValSAT - Rapporto Ambientale preliminare".

## **5.4 Scheda progetto R.60 "Area di via Vicchio"**

Per la Sintesi Non Tecnica di questa Scheda progetto si rimanda al Capitolo 7 del "Documento di ValSAT - Rapporto Ambientale preliminare".

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

Per la Sintesi Non Tecnica di questa Scheda progetto si rimanda al Capitolo 7 del "Documento di ValSAT - Rapporto Ambientale preliminare".

## 5.6 Scheda progetto U.73 "Area di via Maestri del lavoro-via Cora"

Sintesi verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni	
<b>SINTESI DELLE TUTELE</b>	<p>Dalle verifiche di conformità sopra elencate, in estrema sintesi, si può riassumere che l'area oggetto della proposta di variante è interessata dai seguenti vincoli e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'area ricade nelle zone aa alta potenzialità archeologica - RUE art. 23.5;</li><li>• L'area ricade nell'ambito di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale e dell'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po (Senio);</li><li>• L'area ricade nelle aree di superamento dei valori limite di PM10 (Piano Aria Integrato Regionale - PAIR 2020)</li><li>• L'area ricade nelle zone vulnerabili da nitrati</li><li>• L'area ricade tra le aree non idonee per impianti per emittenti radio-tv nuovi ed esistenti - PPLERT Provincia di Ravenna</li><li>• L'area ricade tra le aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi - PTCP e PPGR Provincia di Ravenna;</li><li>• L'infrastruttura ricade nelle zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso</li></ul>

### Giudizio di compatibilità

Dalle verifiche di conformità sopra elencate emerge che l'area oggetto della proposta di variante non presenta, una volta garantito il rispetto delle tutele e delle condizioni, controindicazioni alla trasformazione urbanistica proposta.