



UNIONE della  
**ROMAGNA  
FAENTINA**

DELIBERA N. 22 del 15.05.2014

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

### ADUNANZA ORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE – SEDUTA PUBBLICA

**Oggetto:**

**L.R. 15/2013, ART. 57, COMMA 4 - APPROVAZIONE DEI PARAMETRI PER L'EQUIVALENZA TRA LE DEFINIZIONI E LE MODALITÀ DI CALCOLO UTILIZZATE DAL PRG VIGENTE DEL COMUNE DI FAENZA E QUELLE PREVISTE DALLA D.A.L. REGIONALE N. 279/2010.**

L'anno **duemilaquattordici**, il giorno **quindici**, del mese di **maggio**, alle ore **18.30**, presso la sala consiliare del **Comune di Riolo Terme**. Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto dell'Unione dei Comuni, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri. All'appello risultano:

01 - BALDI VISCARDO	P	14 - LASI FRANCESCO ANTONIO	P
02 - BALDISSERRI ANDREA	A	15 - LIVERANI LUIGI	P
03 - BARNABE' GIOVANNI	A	16 - MALPEZZI GIOVANNI	P
04 - BUCCI GILBERTO	P	17 - MERCURIALI CLAUDIO	A
05 - CARANTI VALENTINA	A	18 - MOGARDI MATTEO	P
06 - CATANI GUIDO	A	19 - MONTANARI MAURIZIO	P
07 - CEMBALI NICOLETTA	P	20 - MORINI GIOVANNI	P
08 - DAMIANI ROBERTO	P	21 - MORINI ROBERTO	P
09 - FABBRI GIUSEPPE	A	22 - RIVALTA RICCARDO	P
10 - FABBRI NEVIA	P	23 - SALVATORI ENRICO	P
11 - FANTINELLI STEFANO	A	24 - VISANI GIULIANO	P
12 - GIACOMETTI DAMIANO	P	25 - VISANI ILARIA	P
13 - ISEPPI NICOLA	P		

Totale presenti **18** Totale assenti **7**

Funge da Segretario la Dott.ssa **IRIS GAVAGNI TROMBETTA**, Segretario dell'Unione, la quale provvede alla redazione del presente verbale con l'assistenza del Vice Segretario dell'Unione Rag. **Fabio Ghirelli**. Il numero degli intervenuti è legale. Il Sig. **LASI FRANCESCO ANTONIO** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Sono presenti gli Assessori esterni: Anconelli Fabio, Bambi Daniele, Nicolardi Alfonso.

Vengono dal Sig. Presidente nominati a scrutatori i Sigg.ri:

**FABBRI NEVIA, GIACOMETTI DAMIANO, MONTANARI MAURIZIO**

**L.R. 15/2013, ART. 57, COMMA 4 - APPROVAZIONE DEI PARAMETRI PER L'EQUIVALENZA TRA LE DEFINIZIONI E LE MODALITÀ DI CALCOLO UTILIZZATE DAL PRG VIGENTE DEL COMUNE DI FAENZA E QUELLE PREVISTE DALLA D.A.L. REGIONALE N. 279/2010.**

### **IL CONSIGLIO DELL'UNIONE**

**VISTO** lo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina, approvato con i seguenti provvedimenti consiliari:

<b>Consiglio Comunale di FAENZA</b>	<b>delibera n. 278 del 08/11/2011</b>
<b>Consiglio Comunale di BRISIGHELLA</b>	<b>delibera n. 71 del 03/11/2011</b>
<b>Consiglio Comunale di CASOLA VALSENO</b>	<b>delibera n. 71 del 22/10/2011</b>
<b>Consiglio Comunale di CASTEL BOLOGNESE</b>	<b>delibera n. 53 del 28/10/2011</b>
<b>Consiglio Comunale di RIOLO TERME</b>	<b>delibera n. 65 del 20/10/2011</b>
<b>Consiglio Comunale di SOLAROLO</b>	<b>delibera n. 73 del 25/10/2011</b>

**DATO ATTO** che lo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina è stato pubblicato all'Albo Pretorio telematico di ciascun Comune aderente all'Unione per trenta giorni consecutivi, così come risulta dalla documentazione in atti, e che pertanto il medesimo è compiutamente entrato in vigore, ai sensi dell'art. 62, comma 2, dello Statuto medesimo;

**VISTO** l'art.12 dello Statuto dell'Unione e valutato, anche sulla base dei pareri espressi dal Ministero dell'Interno e della giurisprudenza in materia, che il presente atto riveste carattere di urgenza ed indifferibilità in quanto il ritardo nell'adozione dello stesso comporterebbe un danno per l'Ente;

#### **Normativa di riferimento:**

- Deliberazione dell'assemblea Legislativa (D.A.L.) n. 279 del 04.02.2010 "*Allegato A - Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16 comma 2 lett. c), L.R. 20/2000 - art. 6 comma 4, e art. 23 comma 3 L.R. 31/2002)*";
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*" come modificata dalla Legge regionale 20 dicembre 2013, n. 28 (legge finanziaria per l'anno 2014);
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e s.m.i.

#### **Precedenti:**

- Norme di Attuazione del Piano Regolatore generale Comunale, approvato con Atto G.P. n. 397/22571 del 29.04.1998 e successive varianti;
- Atto C.C. del Comune di Faenza Prot. 4470 del 30.01.2014 "*Recepimento delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della D.A.L. n. 279 del 04.02.2010 e specificazioni per la loro applicazione, ai sensi dell'art. 57 della L.R. 15/2013*";

- *Atto del CC del Comune di Faenza prot. 15808 del 2.04.2014 "Approvazione schema di convenzione da sottoscrivere fra i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina, per il conferimento all'unione delle funzioni fondamentali in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. D) del comma 27 dell'art. 14 del D.L. 78/2010)";*
- *Convenzione fra i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina, per il conferimento all'unione delle funzioni fondamentali in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale, di cui all'Atto Rep. 272 del 10.04.2014.*
- *Atto C.C. del Comune di Faenza n. 115 del 29.04.2014 "Funzioni conferite all'Unione della Romagna Faentina dal 31.03.2014. Titolarità delle competenze degli organi di governo";*
- *Atto C.C. del Comune di Faenza n. 134 del 12.05.2014 "L.R. 15/2013, art. 57, comma 4 - Approvazione dei parametri per l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate dal PRG vigente e quelle previste dalla D.A.L. regionale n. 279/2010. INDIRIZZI"*

**Motivazione:**

- la Regione Emilia-Romagna, con la D.A.L. n. 279/2010, ha inteso -tra le altre cose- uniformare le definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia al fine di assicurare lo sviluppo **coordinato** ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica, anche allo scopo di definire un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale, che comunque garantisca l'autonomia delle scelte di pianificazione. Ciò al fine di superare la situazione di disomogeneità che caratterizza la regolamentazione urbanistica-edilizia nei Comuni della Regione, per quanto concerne la definizione delle nozioni e dei parametri tecnici utilizzati nella disciplina del territorio e delle trasformazioni ammissibili, nella gestione abilitativa dell'attività edilizia ed altri aspetti ad essa collegati;
- la recente L.R. 15/2013 ("*Semplificazione della disciplina edilizia*"), ha precisato la tempistica per il recepimento da parte dei Comuni delle suddette "*definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia*", fissando il termine in 180 giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale Telematico della Regione (BURERT) della L.R. 15/2013 stessa: decorso tale termine, le definizioni regionali sarebbero comunque entrate automaticamente in vigore;
- il Comune di Faenza ha recepito le definizioni tecniche uniformi per l'edilizia e l'urbanistica con l'Atto di Consiglio comunale prot. 4470 del 30.01.2014: in tale delibera è stato definito in dettaglio, tra le altre cose, l'ambito di applicazione delle nuove definizioni in relazione alla data di presentazione delle pratiche edilizie.
- Se da un lato l'applicazione delle nuove definizioni persegue la tanto auspicata uniformità del linguaggio tecnico a livello regionale, dall'altro, all'indomani del loro recepimento, si è prodotto un brusco impatto sulle norme dei singoli piani regolatori e rue comunali, dove decenni di autonoma regolamentazione hanno prodotto definizioni e metodi di calcolo dei parametri urbanistici estremamente diversificati.

Non sfugge a tale conseguenza il Comune di Faenza, dove l'applicazione delle nuove definizioni rischia di alterare significativamente il calcolo delle quantità edificabili nelle varie zone del PRG: tale aspetto è di facile comprensione attraverso alcuni esempi pratici (non esaustivi), attinenti alle Norme di attuazione del PRG faentino:

1) Si consideri il caso di un soggetto privato che intenda intervenire in zona agricola, dove il Piano regolatore consente di ampliare le case con una Superficie utile lorda (Sul) massima di 100 mq.: vedremo che, a seconda di come viene definito il parametro Sul, l'ampliamento di 100 mq. può assumere caratteristiche molto diverse: la definizione di Sul del Piano regolatore ha sempre escluso dal calcolo della stessa, fin dal 1998, diversi elementi quali ad esempio le tettoie e i portici fino al 30% della Superficie coperta (Sq) e i sottotetti destinati a depositi.

La nuova definizione regionale di Sul invece è inclusiva di tutte le superfici, compresi sottotetti e porticati.

Ne deriva che, fino all'applicazione della "vecchia" definizione di Sul, il richiedente poteva utilizzare tutti i 100 mq. per realizzare locali abitativi, ai quali poter aggiungere il porticato e una soffitta. Con le nuove definizioni, a partire da fine gennaio, lo stesso soggetto deve ricomprendere nei 100 mq. di ampliamento ogni eventuale porticato e soffitta, con l'effetto -in tal caso- di ridurre considerevolmente la superficie effettivamente destinata ai locali abitabili.

2) Si consideri un'impresa che intenda costruire un condominio in centro urbano, dove si può intervenire con un preciso indice di edificabilità (ad esempio 2,6 mc ogni mq. di superficie del lotto). Anche in questo caso, a parità di indice edificabile, la nuova definizione di Volume porterà a soluzioni ben diverse:

nel PRG il Volume è dato dalla Sul per l'altezza (si comprende come anche in questo caso possa incidere una diversa definizione di Sul) senza che siano conteggiate le logge di profondità fino a 2,50 m. e i sottotetti per la parte più bassa di ml. 1,80. Sono anche esclusi i solai in legno (per uno spessore di 40 cm) al fine di incentivare pratiche di bioedilizia.

La nuova definizione regionale di Volume totale lordo fa riferimento al "*volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica*" ricomprendendovi ad esempio tutte le logge e i sottotetti. Ne deriva che la costruzione, con le nuove definizioni, tenderà ad essere priva di logge coperte per sfruttare al meglio il volume, nè vi sarà più la stessa convenienza -in termini di maggior volume - nel ricercare per i solai soluzioni costruttive in legno; inoltre, dovendo conteggiare per intero il sottotetto, vi sarà meno volume a disposizione per gli ambienti abitabili.

- I casi sopra riportati esemplificano le conseguenze che le nuove definizioni possono ingenerare direttamente sui progetti edilizi.

- Il problema è stato considerato nella stessa L.R. 15/2013, che all'art. 57 comma 4, "*per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti*" prevede la possibilità per i Comuni di approvare "*con deliberazione del Consiglio comunale, coefficienti e altri parametri che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale*", dal momento che il fine della legge regionale non è l'alterazione delle possibilità edificatorie dei piani regolatori comunali, ma unicamente l'uniformazione sul territorio regionale delle definizioni tecniche in materia urbanistica ed edilizia.

- Con il presente provvedimento si intende dare attuazione al sopra richiamato comma 4 dell'art. 57 della L.R. 15/2013, introducendo i necessari parametri correttivi per assicurare l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza



dal Piano regolatore e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale sulle definizioni uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, già recepito con l'Atto di Consiglio comunale prot. 4470 del 30.01.2014. Tali elementi correttivi sono meglio esplicitati nell'Allegato alla presente deliberazione, in considerazione che:

- la *Superficie utile lorda* (Sul) indicata nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore (NdA del PRG) corrisponde alla *Superficie lorda* denominata anche *superficie utile lorda* (Sul) della D.A.L n. 279/2010;
- gli indici di fabbricabilità fondiaria indicati nelle NdA del PRG sono determinati da un volume corrispondente al *Volume totale o lordo* (Vt) della D.A.L n. 279/2010;
- occorre intervenire sulle potenzialità/possibilità edificatorie distinguendo, per taluni aspetti (quali quelli esemplificati nei due casi soprariportati), le zone agricole dalle altre zone.

Si precisa, come si può desumere dagli esempi sopra riportati, che le condizioni di riallineamento normativo, allo scopo di mantenere invariato il dimensionamento del piano, riguardano sostanzialmente l'introduzione di aumenti di superficie e di volume finalizzati a particolari tipologie di parti costruttive quali ad esempio porticati e logge con determinate dimensioni e caratteristiche, elementi che nel PRG sono esclusi dal computo dei parametri, mentre in base alle definizioni regionali sono da conteggiare. Vi è anche la necessità di rimodulare l'altezza degli edifici in considerazione della possibilità -oggi presente nelle Norme del PRG- di aumentarla degli spessori finalizzati alla posa di impiantistica e di isolanti volti al risparmio energetico. Ne deriva che l'operazione di riallineamento comporta la definizione di parametri correttivi non riconducibili a generici coefficienti numerici, bensì a parametri quantitativi-descrittivi, così come analiticamente riportati nell'Allegato. Tali parametri attengono in sintesi ai seguenti aspetti, così come definiti anche a seguito del parere espresso dalla Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio:

### **1) Superficie utile lorda (Sul)**

- possibilità di aumentare la Sul per:
  - porticati e tettoie fino al 30% della Sq;
  - logge e balconi fino alla profondità di m 2,50;
  - locali strettamente indispensabili all'installazioni di impianti tecnologici;
  - pensiline;
  - muri divisorii di unità immobiliari per le parti comprese tra i 20 e i 30 cm;
  - sottotetti per la parte con altezza inferiore a 1,80 m;
  - nelle nuove costruzioni, il 35% della superficie necessaria per realizzare, al piano terra degli edifici con parti comuni, spazi di circolazione larghi in qualunque punto almeno 2 m;
  - nelle nuove costruzioni, la superficie necessaria per realizzare spazi di circolazione larghi in qualunque punto almeno 2 m, al piano terra degli edifici con parti comuni progettati secondo le regole della bioedilizia;
  - le serre solari di cui al successivo punto 2;
  - nelle zone agricole:
    - il seminterrato, limitatamente alle costruzioni esistenti al 31.12.95;
    - i sottotetti, indipendentemente dall'altezza interna, alle seguenti condizioni:
      - a) il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;
      - b) i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati nelle categorie S2 punto c) o S3 punto b) del vigente Regolamento Edilizio;

- c) per le costruzioni non esistenti al 31.12.95 le falde di copertura dovranno essere di tipo tradizionale, prive di salti di quota, con pendenza compresa tra il 30% e il 35% ovvero conformata alle pendenze delle coperture di tipo tradizionale già esistenti; inoltre il piano di posa delle coperture dovrà partire - lungo i lati a gronda costante- ad una altezza massima di 30 cm, rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio.

## **2) Volume totale o lordo (Vt)**

- possibilità di aumentare il Vt per:
  - nelle nuove costruzioni, solai in legno fino ai primi 40 cm di spessore;
  - serre solari con le caratteristiche di cui all'art. 31.3.1 delle NdA del PRG;
  - sottotetti per la parte con altezza inferiore a 1,80 m;
  - spessore dei solai compreso tra 35 e 55 cm qualora finalizzato ad interventi impiantistici e/o di isolamento volti al risparmio energetico (tale volume non si somma a quello dei maggiori spessori previsti all'art. 11 della L.R. 15/2013);

## **3) Altezza dei fronti (Hf)**

- possibilità di aumentare l' Hf per lo spessore dei solai compreso tra 35 e 55 cm qualora finalizzato ad interventi impiantistici e/o di isolamento volti al risparmio energetico (tale maggiore altezza non si somma a quella prevista in deroga dall'art. 11 della L.R. 15/2013);
- nel caso di coperture a padiglione con falde inclinate fino al 40%, l'Hf è diminuita dell'altezza misurata a partire dalla linea di gronda o -se più alto- dal punto più alto dell'intersezione del fronte con l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Sul, fino alla linea di colmo.

## **4) Altezza utile (Hu)**

- negli ambienti con travi portanti in legno, possibilità di aumentare l' Hu dell'altezza degli elementi dell'orditura principale.

## **5) Annessi da giardino**

- possibilità di realizzare gli annessi da giardino (pergolati e casette) in base a quanto già previsto dalle NdA del PRG e dal Regolamento edilizio vigente.

Si rileva che gli aspetti sopra elencati, per i quali si ritiene necessario intervenire al fine di garantire l'invarianza del mantenimento delle previsioni di piano, possono non rappresentare con completezza tutte le casistiche di incongruità che possono derivare dall'utilizzo dei parametri urbanistici edilizi nei moltissimi casi concreti in cui può attuarsi l'edificazione diretta in base al PRG: altri aspetti di non allineamento tra le definizioni uniformi regionali e quelle contenute nel PRG potranno emergere dai progetti degli interventi presentati in fase applicativa del presente atto. Al fine di considerare tali evenienze, si esprime fin d'ora l'indirizzo di modificare/rettificare/integrare il presente atto, con le medesime procedure di approvazione, qualora se ne ravvisasse la necessità.

Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi derivanti dall'applicazione del presente atto si applicheranno alle pratiche edilizie presentate dopo la sua approvazione, ferma restando la possibilità di adeguamento per le pratiche presentate in data antecedente.

## Esecuzione

- Ai sensi dell' art. 57, comma 4, della L.R. 15/2013, il presente Atto deve essere approvato con *"deliberazione di Consiglio comunale"*. Occorre tuttavia raccordare tale disposizioni con le competenze in capo all' Unione della Romagna Faentina, alla quale, con decorrenza dal 31 marzo 2014, sono state conferite anche le funzioni in materia di *"pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale"*, in base alla Convenzione fra i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina di cui all'Atto Rep. 272 del 10.04.2014; in particolare si citano i seguenti articoli della convenzione:

art. 3, comma 3:

*"In relazione alle materie di cui all'art. 1 gli organi dell'Unione adottano tutti gli atti di natura gestionale [...] nonché gli atti di natura politica; le principali delibere possono essere preventivamente sottoposte all'attenzione delle singole amministrazioni interessate, ai fini dell'acquisizione di un indirizzo in merito, ferma restando la competenza formale dell'Unione"*

art. 4, comma 8:

*"Ferme restando le autonome modalità operative di cui al precedente art. 3, i compiti che la legge attribuisce ai Sindaci, alle Giunte Comunali e ai Consigli Comunali, sono esercitati con riguardo alle funzioni conferite dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell'Unione, salvo quanto diversamente stabilito dalla presente convenzione"*

nonchè quanto disposto dall' Atto C.C. n. 115 del 29.04.2014 *"Funzioni conferite all'Unione della Romagna Faentina dal 31.03.2014. Titolarità delle competenze degli organi di governo"*:

*"la disposizione con la quale si dà atto che, a decorrere dal 1.4.2014 e fino all'adozione degli atti di trasferimento all'Unione delle risorse idonee a completare il conferimento delle funzioni, da effettuarsi comunque entro il 31.12.2014, le modalità organizzative di svolgimento delle attività e le relative responsabilità rimarranno quelle attualmente in vigore presso i singoli enti, contenuta nelle proprie, nonché nelle deliberazioni degli altri Comuni che aderiscono all'Unione della Romagna Faentina e nella deliberazione del Consiglio della stessa Unione, relative al trasferimento alla predetta Unione delle funzioni comunali di:*

*[omissis]*

- *pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale;*
- *[omissis]*

*deve essere intesa nel senso che le responsabilità attualmente in vigore presso gli Enti e che rimarranno in vigore fino al 31.12.2014, attengono alle competenze gestionali di dirigenti e responsabili di area/settore titolari di P.O., mentre le competenze che la legge attribuisce ai Sindaci, alle Giunte Comunali e ai Consigli Comunali, sono esercitate dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell'Unione fin dalla data di decorrenza dei conferimenti, e cioè dal 31 Marzo 2014".*

Sul contenuto del presente atto in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale, il Consiglio Comunale di Faenza ha espresso indirizzo favorevole all'approvazione con Atto C.C. n. 134 del 12.05.2014.

### Pareri:

La deliberazione in oggetto è stata sottoposta all'esame dei seguenti organi ed enti:

- Commissione Consigliare Assetto del Territorio: parere favorevole in data 06.05.2014.
- Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio: esaminata nelle sedute del 24.04.2014 e del 08.05.2014 favorevolmente con integrazioni al testo come risultanti da verbale.

Tutto ciò premesso e considerato;

**VISTI** i pareri favorevoli di cui al 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

Con votazione palese che riporta il seguente esito:

Consiglieri presenti	n. 18
Consiglieri votanti	n. 14
Voti favorevoli	n. 14
Voti contrari	n. 0
Astenuti	n. 4 (Liverani, Bucci, Morini R., Montanari)

### **DELIBERA**

- 1) Di **APPROVARE**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57 comma 4 della L.R. 15/2013, i parametri correttivi per assicurare l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal Piano regolatore e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale sulle definizioni uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, già recepito con l'Atto di Consiglio comunale prot. 4470 del 30.01.2014, così come esplicitati nell'Allegato "A", integrato a seguito del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e facente parte integrante e sostanziale del presente Atto.
- 2) Di **ESPRIMERE** l'indirizzo di modificare/rettificare/integrare il presente atto, con le medesime procedure di approvazione, qualora se ne ravvisasse la necessità nel corso di applicazione dei parametri correttivi di cui al punto 1).
- 3) Di **DISPORRE** che i parametri correttivi di cui al punto 1) si applicano alle pratiche presentate dopo l'approvazione del presente Atto, ferma restando la possibilità di adeguamento per le pratiche presentate in data antecedente.
- 4) Di **DARE ATTO** che la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito Internet dell'Unione della Romagna Faentina e del Comune di Faenza.
- 4) Di **DARE ATTO** che il provvedimento non necessita di copertura finanziaria ed è privo di riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria.



Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE**, attestante anche la copertura finanziaria della eventuale spesa, si esprime parere:  
**FAVOREVOLE**

data 15/05/2014 Il Responsabile F.to **RAG. FABIO GHIRELLI**

---

ALLEGATO A DELIBERA Consiglio  
N. 22 DEL 15 MAG 2014

F.to IL SEGRETARIO



Allegato "A"

alla Deliberazione del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina avente per oggetto "*Parametri correttivi per assicurare l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate dal Piano regolatore vigente del Comune di Faenza e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale sulle definizioni uniformi per l'urbanistica e l'edilizia.*"

Considerato che:

- la *Superficie utile lorda* (Sul) indicata nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore (NdA del PRG) corrisponde alla *Superficie lorda* denominata anche *superficie utile lorda* (Sul) della D.A.L n. 279/2010;
- gli indici di fabbricabilità fondiaria indicati nelle NdA del PRG sono determinati da un volume corrispondente al *Volume totale o lordo* (Vt) della D.A.L. n. 279/2010;

si definiscono i seguenti elementi correttivi per i fini di cui all'oggetto:"

#### **1) Superficie utile lorda (Sul)** (rif. art. 2.16 delle NdA del PRG)

- possibilità di aumentare la Sul per:
  - porticati o tettoie per una aliquota non superiore al 30% della superficie coperta (Sq) determinata dalle altre parti del fabbricato;
  - balconi e logge ai piani superiori fino alla profondità di m 2,50;
  - locali strettamente indispensabili all'installazioni di impianti tecnologici;
  - pensiline;
  - muri divisorii di unità immobiliari per le parti comprese tra i 20 e i 30 cm;
  - sottotetti per la parte con altezza inferiore a 1,80 m;
  - nelle nuove costruzioni, il 35% della superficie necessaria per realizzare, al piano terra degli edifici con parti comuni, spazi di circolazione larghi in qualunque punto almeno 2 m;
  - nelle nuove costruzioni, la superficie necessaria per realizzare spazi di circolazione larghi in qualunque punto almeno 2 m, al piano terra degli edifici con parti comuni progettati secondo le regole della bioedilizia di cui al punto C) delle "*Norme per l'applicazione degli incentivi per interventi di bioedilizia e di qualità ambientale*" allegate al regolamento edilizio;
  - le serre solari di cui al successivo punto 2;
- nelle zone agricole:
  - il seminterrato, limitatamente alle costruzioni esistenti al 31.12.95;
  - i sottotetti, indipendentemente dall'altezza interna, alle seguenti condizioni:
    - a) il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;
    - b) i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati nelle categorie S2 punto c) o S3 punto b) del vigente Regolamento Edilizio;

- c) per le costruzioni non esistenti al 31.12.95 le falde di copertura dovranno essere di tipo tradizionale, prive di salti di quota, con pendenza compresa tra il 30% e il 35% ovvero conformata alle pendenze delle coperture di tipo tradizionale già esistenti; inoltre il piano di posa delle coperture dovrà partire -lungo i lati a gronda costante- ad una altezza massima di 30 cm, rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio.

## **2) Volume totale o lordo (Vt)** (rif. art. 2.17 delle NdA del PRG)

- possibilità di aumentare il Vt per:
  - realizzare nelle nuove costruzioni solai in legno fino ai primi 40 cm di spessore conteggiati a partire dall'intradosso dell'orditura portante;
  - realizzare serre solari con le caratteristiche di cui all'art. 31.3.1 delle NdA del PRG;
  - sottotetti per la parte con altezza inferiore a 1,80 m;
  - spessore dei solai compreso tra 35 e 55 cm qualora finalizzato ad interventi impiantistici e/o di isolamento volti al risparmio energetico (tale volume non si somma a quello dei maggiori spessori previsti all'art. 11 della L.R. 15/2013).

## **3) Altezza dei fronti (Hf)** (rif. art. 2.20 delle NdA del PRG)

- possibilità di aumentare l' Hf per lo spessore dei solai compreso tra 35 e 55 cm qualora finalizzato ad interventi impiantistici e/o di isolamento volti al risparmio energetico (tale maggiore altezza non si somma a quella prevista in deroga dall'art. 11 della L.R. 15/2013);
- nel caso di coperture a padiglione con falde inclinate fino al 40%, l'Hf è diminuita dell'altezza misurata a partire dalla linea di gronda o -se più alto- dal punto più alto dell'intersezione del fronte con l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Sul, fino alla linea di colmo.

## **4) Altezza utile (Hu)** (rif. art. 2.23 delle NdA del PRG)

L'Hu ammessa, negli ambienti con struttura portante in legno, può essere aumentata dell'altezza degli elementi dell'orditura principale.

## **5) Annessi da giardino** (rif. art. 2.23 delle NdA del PRG)

E' sempre consentita l'installazione degli annessi da giardino (pergolati e casette) secondo le disposizioni delle NdA del PRG e del Regolamento edilizio vigente.

\*\*\*\*\*

Letto, approvato e sottoscritto,

**IL SEGRETARIO**  
F.to GAVAGNI TROMBETTA IRIS

**IL PRESIDENTE**  
F.to LASI FRANCESCO ANTONIO

\*\*\*\*\*

**Il verbale degli eventuali interventi è riportato in allegato al solo originale della presente deliberazione.**

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.  
Brisighella, 16.05.2014

IL FUNZIONARIO INCARICATO



Questa deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line dell'Ente al n. 298 /2014 per quindici giorni consecutivi dal 16.05.2014 (art. 124, 2° comma, D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 e art. 32, comma 1, Legge 18/6/2009 n. 69).

Data: 16.05.2014

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
F.to NALDI EMANUELA

---

Questa deliberazione è divenuta esecutiva a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line per 10 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18/8/2000 n. 267).

Data: 26.05.2014

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
F.to NALDI EMANUELA

---

Contro il provvedimento, gli interessati possono sempre proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente, ai sensi della Legge 06/12/1971 n. 1034, entro il termine di 60 giorni dalla data di notificazione o di comunicazione o da quando l'interessato ne abbia avuto conoscenza.