



RELAZIONE ILLUSTRATIVA- STESURA CONTRODEDOTTA

VERSIONE INTEGRATA

RUE

Adozione: delibera C.C. n.101 del 25/11/2010 - Approvazione: delibera C.C. n. 9 del 07/03/2013

Sindaco e Assessore all' Urbanistica: *Franco Richeldi*

Segretario Generale: *Dott.ssa Rosa Lucente*

Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: *Arch. Bruno Marino*

Responsabili del progetto: *Tecnicoop soc. coop*: Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica e Ambiente) Arch. Luca Biancucci (Progettista responsabile)

VARIANTE RUE 01-2013

Adozione: delibera C.C. n.37 del 30/07/2013 - Approvazione: delibera C.C. n.63 del 21/11/2013

2a VARIANTE RUE 2014

Adozione: delibera C.C. n.27 del 09/04/2014 - Approvazione: delibera C.C. n.92 dell'11/12/2014

3a VARIANTE RUE 2016

Adozione: delibera C.C. n.14. del 25./02/2016 - Approvazione: delibera C.C. n. 64 del 30/06/2016

4a VARIANTE RUE 2017

Adozione: delibera C.C. n. 81 del 26.10.2017

Approvazione: delibera C.C. n...del

Sindaco
Maria Costi

Assessore all'Urbanistica
Armando Pagliani

Segretario Generale
Dott. Andrea Fanti

Dirigente Area Tecnica Territorio e Sviluppo Economico: *Arch. Alessandro Malavolti*

Responsabile Servizio Pianificazione Territoriale: *Arch. Rita Galli*

Responsabili del progetto: *Arch. Alessandro Malavolti – Ing. Roberto Farina (OIKOS Ricerche srl)*

Gruppo di lavoro: *Ing. Alessandra Carini, Geom. Antonio Conticello (OIKOS Ricerche srl)*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I principali contenuti della 4a Variante al RUE sono:

A. Aspetti relativi alla tutela e alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente in ambito rurale e nel territorio urbanizzato

La Variante è finalizzata a consentire e incentivare, nel rispetto dei criteri generali di tutela del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale e dei caratteri del paesaggio rurale, gli interventi di recupero, riqualificazione e miglioramento / adeguamento antisismico.

La classificazione degli edifici di interesse storico, effettuata dal RUE sulla base del quadro Conoscitivo del PSC, ha previsto l'attribuzione di due categorie di intervento di recupero, ai sensi delle norme nazionali e regionali vigenti in materia:

- Restauro scientifico (per gli edifici tutelati dal PSC, di maggiore interesse storico e architettonico)
- Restauro e risanamento conservativo, per gli edifici classificati:
 - 2a - unità edilizie in buono stato di conservazione
 - 2b - unità edilizie in mediocre stato di osservazione
 - 2c - edifici in territorio rurale prevalentemente di tipologia non abitativa.

Come noto al territorio del comune di Formigine è stata attribuita in sede di classificazione sismica la zona 2, vale a dire di area a sismicità media, dove gli eventi sismici, seppur di intensità minore rispetto alla massima, possono creare gravissimi danni.

Ciò comporta che sulla parte di patrimonio edilizio di origine storica che si trovi in condizioni di particolare degrado e fragilità, anche senza ipotizzare interventi di adeguamento sismico, interventi di miglioramento atti ad aumentare la sicurezza strutturale preesistente risultino molto problematici, e molto spesso tecnicamente non fattibili.

D'altronde la giurisprudenza in materia urbanistica ha da tempo sancito la piena ammissibilità, per la categoria di intervento di "Ristrutturazione Edilizia", della integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche attraverso modifiche – a parità del volume totale – della sagoma e in casi specifici del sedime.

Il provvedimento di "Sisma bonus" fiscale definito dal Governo con la Legge di Stabilità ha introdotto come noto benefici fiscali di notevole entità, tali da rendere economicamente sostenibili molti interventi di miglioramento, con riduzione dell'esposizione al rischio sismico. Tuttavia tali incentivi risultano inefficaci in presenza di un patrimonio edilizio su cui le modalità di intervento sono limitate al restauro e risanamento conservativo, vale a dire che "nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti

richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”.

IL RUE vigente, nel quadro normativo nazionale e regionale, ha operato la scelta in base alla quale in cui la tutela del patrimonio edilizio di origine storica è garantita attraverso l'assegnazione di categorie di intervento di conservazione; ma l'effettivo recupero e riuso di tale patrimonio ed in particolare la messa in sicurezza a fini sismici richiedono una diversa categoria di intervento (definita in modo omogeneo e unificato in sede nazionale e regionale) che conduce alla pressoché certa perdita del patrimonio stesso.

La 4.a Variante al RUE affronta questo tema in modo innovativo, a partire da alcuni assunti:

- Il Quadro Conoscitivo del PSC vigente – che pure richiederebbe aggiornamenti a circa 10 anni di distanza dalla sua redazione – viene confermato; il patrimonio edilizio classificato di origine storica è confermato tale;
- La disciplina delle trasformazioni d'uso e delle condizioni poste al riuso del patrimonio, in funzione della tipologia originaria e delle dimensioni (definita dal RUE vigente), non viene modificata dalla Variante; in particolare si confermano quindi le possibilità e modalità di riuso a fini abitativi degli edifici di origine storica;
- L'urgenza e il significato sociale della maggior sicurezza da conseguire nel recupero del patrimonio edilizio – in uso e dismesso – richiedono di accertare in tempi ragionevolmente brevi siano le situazioni meritevoli di intervento, rispetto alle quali le esigenze di miglioramento della sicurezza e della funzionalità sono più avvertite dai proprietari (ciò consente tra l'altro di non affrontare il tema in modo generalizzato, con grande dispendio di tempi e risorse, ma di concentrare l'attenzione sulle situazioni che concretamente possono essere oggetto di interventi.

Alla luce di queste considerazioni, il percorso che si è scelto di adottare è stato il seguente:

- Pubblicazione di un Avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse ad effettuare il recupero di edifici nel territorio comunale classificati nel RUE vigente come soggetti a Restauro e Risanamento conservativo.
L'avviso pubblico specificava che la finalità dell'acquisizione e valutazione delle manifestazioni di interesse/proposte è quella di definire modalità di intervento di ristrutturazione edilizia, con e senza cambio d'uso, previa approvazione di una Variante cartografica e normativa al vigente RUE.
- Definizione del campo applicativo della Variante
Nell'Avviso pubblico si specifica che la manifestazione di interesse costituisce momento di partecipazione, ma che la valutazione resta di esclusiva competenza dell'Amministrazione, che conserva pertanto il carattere di discrezionalità proprio della scelta urbanistica adeguatamente motivata.

La linea-guida per definire il campo applicativo è quella della **sicurezza**, per consentire e rendere fattibili interventi di ristrutturazione ad edifici che non hanno caratteristiche di particolare interesse e/o che presentano condizioni di grave degrado (crolli) o che per la

loro collocazione costituiscono fonte di pericolo potenziale per la pubblica incolumità o la circolazione stradale.

Il campo applicativo è pertanto costituito da cinque possibili condizioni:

- a. Edifici a cui il RUE vigente assegna la categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo RRC, che nel previgente strumento urbanistico (e in particolare negli elaborati 4.1, 4.2, 4.3) erano stati classificati (7) e per i quali era ammessa la categoria di intervento Ristrutturazione Edilizia RE ovvero non erano classificati;*
- b. Edifici classificati nel RUE come soggetti a RRC – Restauro e Risanamento Conservativo, che sono stati oggetto di gravi danni, quali: significativi crolli della copertura; crollo delle partizioni orizzontali interne e di parti rilevanti delle strutture in elevazione, e che pertanto presentano condizioni funzionali e statiche tali da richiedere, per il miglioramento sismico e per altre ragioni funzionali, parziali interventi di ristrutturazione edilizia*
- c. Edifici classificati nel RUE come soggetti a RRC – Restauro e Risanamento Conservativo in condizioni di collabenza, la cui localizzazione costituisce condizione di pericolosità per i fabbricati adiacenti;*
- d. Edifici classificati nel RUE come soggetti a RRC – Restauro e Risanamento Conservativo che, per le proprie condizioni o per la localizzazione (ad es. in fascia di rispetto stradale) costituiscono fonte di potenziale pericolo per la pubblica incolumità o la circolazione stradale.*
- e. Edifici classificati nel RUE come soggetti a RRC – Restauro e Risanamento Conservativo posti all'interno del territorio urbanizzato che, per le proprie condizioni o per la localizzazione (vicinanza con edifici abitati) costituiscono sito di potenziale pericolo igienico-sanitario.*

La documentazione richiesta, da inserire negli elaborati A e B dell'Avviso pubblico, pur essendo sintetica era sufficientemente dettagliata da consentire un esame accurato ed una valutazione tecnica di merito, per ciascuno dei complessi edilizi e dei singoli edifici oggetto delle manifestazioni di interesse. In molti casi la documentazione comprendeva anche una perizia tecnica. In alcuni casi gli Uffici comunali hanno richiesto al proponente una documentazione integrativa, per consentire un esame più approfondito della situazione.

L'istruttoria tecnica è stata svolta, non appena concluso il periodo di giorni previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse, in modo analitico, esaminando la documentazione pervenuta ed integrandola con verifiche catastali, finti digitali, ricerche d' archivio, sopralluoghi.

Le manifestazioni di interesse presentate sono state 101, compresa una presentata d'ufficio dal Comune di Formigine riguardante un fabbricato diroccato di sua proprietà.

Gli edifici coinvolti sono stati circa 210. Di essi 65 sono stati esclusi in quanto non presentavano nessuna delle caratteristiche previste per l'inserimento nella Variante.

Definizione dei criteri normativi per disciplinare gli interventi di ristrutturazione edilizia.

I casi esaminati presentano, com'è ovvio, una grande varietà di situazioni, e l'intervento di recupero deve essere graduato con attenzione in relazione alle specificità delle caratteristiche e delle condizioni di degrado/pericolosità.

Non potendo articolare la categoria di intervento per gli edifici per i quali si propone di ammettere la Ristrutturazione Edilizia, si è deciso di assoggettare tutti gli interventi di recupero a **permesso di costruire convenzionato**. In tale sede risulta infatti possibile per il Comune esaminare la proposta di intervento e valutarla nel merito, condizionando il progetto attraverso scelte mirate – pur se entro la classificazione di intervento di ristrutturazione edilizia – ad obiettivi di qualità ed in particolare al rispetto dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e del contesto paesaggistico e ambientale.

La proposta normativa consiste quindi in primo luogo nella decisione di ri-classificare una serie di edifici, in base alla documentazione tecnica resa disponibile, come edifici per i quali, pur essendo confermata la loro definizione di **edifici di interesse storico**, la disciplina del RUE ammette che essi possano essere oggetto di interventi di **ristrutturazione edilizia, soltanto attraverso permesso di costruire convenzionato**.

Al fine di definire linee-guida per la stesura della convenzione associata al permesso di costruire, già in sede di Variante al RUE si associa ad ognuno degli edifici condizioni per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione.

Si sono a tal fine definite quattro macro-tipologie di intervento: a partire da quello meno invasivo (4.A), in cui si esclude la demolizione (salvo, quando necessario, di piccoli interventi legati al consolidamento strutturale o all'eliminazione di superfetazioni), fino alla possibilità di integrale demolizione e ricostruzione e – se necessario – spostamento del sedime nell'ambito della corte.

I quattro "livelli di intervento" definiti dal RUE sono:

- 4A: interventi di ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici
- 4B: interventi che possono comportare la demolizione e ricostruzione di parte dell'edificio, ma che escludono la possibilità di integrale demolizione e ricostruzione
- 4C: interventi che possono prevedere anche l'integrale demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, con mantenimento della sagoma e del sedime
- 4D: interventi che possono prevedere, con la demolizione e ricostruzione, anche la parziale modifica della sagoma e – qualora necessario per ragioni di sicurezza di estrema prossimità ad altri edifici – di spostamento del sedime, nella misura strettamente necessaria alla soluzione dei problemi di sicurezza e funzionalità preesistenti.

Tali macro livelli di applicazione in sede di convenzione della categoria di intervento Ristrutturazione Edilizia dovranno essere dettagliati nella fase attuativa da Criteri e

condizioni di cui il RUE fornisce (all. 1) un abaco di linee-guida applicabili nelle diverse situazioni specifiche.

L'esito dell'attività sopra descritta è stato confortante: le proposte presentate sono state come si è detto 100 in totale (oltre a quella d'ufficio predisposta dal Comune per un immobile di sua proprietà), e hanno riguardato **216 edifici e manufatti**, dei quali 62 (il 28,7% del totale) non sono stati inseriti nella Variante in quanto non rientravano in alcuna delle tipologie sopra richiamate.

Gli edifici ri-classificati con categoria di intervento RE (154 in totale) sono elencati nella tabella dell'Allegato 1 delle Norme del RUE, ed identificati da un numero progressivo (con ordinamento geografico da nord a sud) e dal foglio della tav. 2 di RUE dove sono stati riportati con specifica colorazione.

Dei 154 edifici e manufatti così riclassificati con categoria di intervento "ristrutturazione edilizia", 14 hanno avuto attribuita le modalità e condizioni definite con sigla "4a"; 11 con sigla "4B", 53 con sigla "4C", e 76 con sigla "4D".

Per sei edifici, in accoglimento di osservazioni presentate, si propone in sede di approvazione di modificare la classificazione: da 4A a 4C (edif. 99) 4A a 4C (edif. 98), da 4C a 4D (edif. 106, 133a, 148), sulla base della documentazione tecnica presentata ad integrazione di quella già trasmessa. In un caso (edif. 77b) si è estesa ad una porzione di complesso edilizio la classificazione 4C della parte già classificata allo stesso modo.

Di una parte di altre osservazioni presentate si propone l'accoglimento (parziale o integrale), con la conseguente classificazione aggiuntiva di 15 edifici, di cui: 6 in classe 4B; 7 in classe 4C; 2 in classe 4D.

Gli interventi di ristrutturazione sugli edifici così classificati e individuati nella tav.2 del RUE si attuano come si è detto solo attraverso permesso di costruire convenzionato, che contiene specifiche disposizioni che dettagliano le modalità di intervento in ragione delle caratteristiche degli immobili e delle problematiche di sicurezza e funzionalità da affrontare.

In ogni caso la Variante stabilisce che "le modalità di intervento convenzionato devono essere comunque tali da garantire – anche in caso di RE co demolizione e ricostruzione – il rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche e dimensionali dei caratteri costruttivi degli edifici tradizionali tipici del territorio e del paesaggio di Formigine" (art. C.3.1.6 commi 13 e 14 delle Norme della Variante al RUE).

Per la maggior parte degli interventi —che potranno riguardare più fabbricati della stessa corte, o l'integrale demolizione di un fabbricato con suo spostamento – è richiesto all'atto della richiesta di PdC convenzionato uno studio complessivo dell'assetto della corte rurale, per garantire che l'intervento non snaturi, ma al contrario valorizzi i caratteri dell'assetto funzionale e morfologico della corte stessa. Il Permesso di costruire unitario deve essere corredato da atto unilaterale d'obbligo a forma di tutti i comproprietari, che riguardi l'intera corte.

Per quanto riguarda la perimetrazione della corte rurale, la Variante prevede che, a seguito dell'approfondimento delle caratteristiche storiche e delle attuali condizioni

funzionali della corte stessa, sia effettuata una "verifica finalizzata alla corretta perimetrazione del perimetro storico dell'area di pertinenza dei fabbricati (quando tuttora riconoscibile), e/o alla fattibilità di interventi di riordino e ricomposizione, anche per effetto delle esigenze di lieve spostamento dei sedimi di edifici soggetti a RE" (art. 3.6.4 comma 6 delle Norme della Variante al RUE).

La norma precisa che la nuova perimetrazione dell'area della corte rurale non costituisce variante al RUE, e dovrà in ogni caso delimitare la sola effettiva area di pertinenza della corte colonica, limitando al minimo l'eventuale ampliamento della stessa.

In conclusione si può ritenere che le innovazioni normative e cartografiche introdotte dalla Variante siano in grado di consentire il recupero di numerosi edifici oggi dismessi o addirittura

in condizioni di fatiscenza, rendendone possibile il ripristino della funzionalità e degli usi ammessi (residenziali, di servizio, agricoli) in condizioni di sicurezza, in particolare per quanto riguarda l'adeguamento sismico. Tale esito è conseguito entro un quadro di scelte urbanistiche tali da garantire il rispetto del criterio generale del recupero di complessi di interesse storico-testimoniale.

B. Aspetti relativi alla promozione della sicurezza e della qualità funzionale del non classificato di origine storica.

Questa seconda parte di contenuti della Variante introduce, in applicazione dell'art. 7-ter del L.R. 20/2000, un "bonus sicurezza" per incentivare interventi di miglioramento e adeguamento antisismico in tutti i fabbricati non storici del territorio.

Si tratta in sintesi di prevedere incentivi in termini di incremento della Su rispetto a quella esistente, per interventi che conseguano determinati livelli di miglioramento antisismico, graduati in base alle classi di rischio e relativi indici di sicurezza (calcolati con il metodo analitico) di cui al DM 7.3.2017 n.65 – Allegato A.

Gli incentivi sono graduati nel modo seguente:

Requisiti che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi, in base alla classificazione delle classi di rischio e relativi indici di sicurezza (calcolati con il metodo analitico), di cui al DM 7.3.2017 n.65 – Allegato A:

- Requisito richiesto per l'assegnazione del **10% di incremento della Su**: conseguimento della classe di rischio IS-V almeno pari ad E_{IS-V} (con IS-V = 30%) per intervento su edificio in classe F
- Requisito richiesto per l'assegnazione del **15% di incremento della Su**: conseguimento della classe di rischio IS-V almeno pari a D_{IS-V} (con IS-V = 45%) per intervento su edificio in classe E o F
- Requisito richiesto per l'assegnazione del **20% di incremento della Su**: conseguimento della classe di rischio IS-V almeno pari a C_{IS-V} (con IS-V = 60%) per intervento su edificio in classe D, E o F.

Il beneficio può essere utilizzato anche per interventi di ampliamento, oltre che per interventi che trasformino Sa preesistente in SU.

Gli stessi benefici in termini di SU aggiuntiva realizzabile sono assegnati dalla Variante anche agli ambiti consolidati di tipo produttivo (ASP.1).

Il conseguimento dell'**adeguamento antisismico** dell'unità edilizia (indice IS-V = 100%) è premiato con un **25% di Su aggiuntiva** rispetto a quella dell'edificio preesistente; nella generalità dei casi questo intervento, sia nell'edilizia residenziale che in quella produttiva, comporterà un intervento edilizio di DR o di RE con integrale demolizione e ricostruzione.

Anche se nella maggior parte dei casi gli interventi si limiteranno per ragioni di fattibilità tecnica ed economica al miglioramento sismico (risultato comunque, se diffuso sul territorio, di grande rilievo in termini di prevenzione del rischio), la Variante introduce il massimo della premialità per interventi di adeguamento sismico, proprio per creare i presupposti urbanistici che, insieme a quelli fiscali, per l'avvio di un processo di rinnovo edilizio e urbano che si rende indispensabile sia per ragioni di sicurezza, sia per motivazioni funzionali e di sostenibilità.

Un secondo ambito di intervento della Variante nel campo della promozione della qualificazione del patrimonio edilizio esistente riguarda gli **aspetti energetici**.

In questo campo si prevede di assegnare incentivi ad interventi di miglioramento delle **prestazioni energetiche**; a tal fine deve essere verificato in sede progettuale il conseguimento, documentato attraverso l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015 – di un indice di prestazione energetica Ep:

- che rientri nella **classe energetica A2** in caso di interventi su un edificio attualmente in classe energetica C o inferiore (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – attraverso interventi di MS, RE senza demolizione e ricostruzione - comporta una possibilità di **incremento del 5% della Su** rispetto a quella esistente.

- che rientri nella **classe energetica A4** (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967). Il conseguimento di tale obiettivo – anche attraverso interventi di RE con demolizione e ricostruzione o di DR - comporta una possibilità di **incremento del 10% della Su** rispetto a quella esistente.

Un terzo ambito di intervento è quello del miglioramento di altre prestazioni funzionali: possono fruire di un **incremento del 5% della Su** rispetto a quella esistente gli interventi che prevedano il soddisfacimento di almeno due dei quattro requisiti individuati al c.4 dell'art. C.3.2.4 dalla Variante (recupero e riutilizzo acque meteoriche; eliminazione barriere architettoniche: accessibilità verticale anche per edifici con tre piani fuori terra; accessibilità a tutti gli spazi comuni; produzione di energia termica da FER).

I livelli di sicurezza e qualità energetica così incentivati si accompagnano ad una nuova definizione di **livelli minimi di qualità richiesti** a tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente, in base al grado di intensità della trasformazione:

- sono richiesti i livelli di sicurezza prescritti dalle Norme Tecniche sulle costruzioni relative alla valutazione della sicurezza e alla progettazione, esecuzione e collaudo

- degli interventi sulle costruzioni esistenti (interventi di RRC, RE, AM orizzontale o con sopraelevazione, modifiche di classe d'uso che portino a classi III o IV)
- sono richieste prestazioni energetiche negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale, di DR, NC e AM, con indice di prestazione energetica Ep che rientri nella **classe energetica A1** (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale, artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967)
 - negli interventi di NC, DR e RE con integrale demolizione e ricostruzione negli edifici plurifamiliari è previsto l'obbligo di installazione dell'ascensore o di piattaforma elevatrice negli edifici con tre piani fuori terra.

Il riuso e la rigenerazione edilizia sono infine promossi dalla Variante al RUE – Sezione 2 anche attraverso:

- nell'edilizia in prevalenza residenziale (art. C.3.2.5, ambiti urbani consolidati) attraverso il riuso della volumetria esistente, attraverso il passaggio da Sa ad SU di locali funzionalmente legati all'unità immobiliare, o con interventi costituiti dalla chiusura di logge e spazi porticati, e possono essere effettuati, anche in eccedenza rispetto agli indici ammessi ma comunque entro il 20% della SU esistente legittimata; a garanzia del mantenimento di una sufficiente dotazione di spazi accessori, la trasformazione della Sa in SU deve essere limitata ad un massimo del 50% della Sa esistente, e deve essere comunque assicurata la dotazione minima dei parcheggi pertinenziali P3;
- nell'edilizia produttiva (art. C.3.4.1 comma 4) è consentito attraverso il recupero del volume esistente l'incremento di SU nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari, attraverso la realizzazione di soppalchi con superficie non superiore al 30% della superficie coperta esistente.

C – Aspetti relativi alla disciplina dei tessuti urbani in corso di completamento in base a Piani Urbanistici Attuativi scaduti.

La materia è trattata al comma 10 dell'art. C.4.2.3 per i PUA negli ambiti urbani consolidati; ai commi 3-5 dell'art. C.3.2.6 per gli ambiti Auc.7 in cui si applica una normativa speciale di RUE; al comma 6 dell'art. C.3.4.3 per gli ambiti produttivi ASP1.5; ai commi 3.5 dell'art. C.3.4 per gli ambiti produttivi "speciali" ASP1.7.

La Variante distingue le situazioni in cui alla scadenza della convenzione le opere di urbanizzazione previste dal PUA siano state realizzate e prese in carico dall'Amministrazione, rispetto alle situazioni in cui a causa del mancato completamento delle opere sarà richiesto un nuovo permesso di costruire convenzionato o, nei casi più complessi di variante sostanziale, l'inserimento di tale variante al PUA nel POC o in strumento attuativo equivalente.

Sono chiarite nei diversi casi le modalità del procedimento e i criteri di assegnazione dei diritti edificatori a completamento dei PUA.

D – Disciplina di attività diffuse nel territorio

Al capo C.1.2 della Variante (C - Sezione 2 – Norme urbanistico-edilizie) sono stati inseriti due articoli che disciplinano attività diffuse nel territorio, in applicazione delle

recenti L.R. n.8 del 2008 (per le sedi di attività di volontariato) e L.R. n.5/2013 (disciplina urbanistico-edilizia delle sale da gioco e delle sale scommesse).

L'art. B.3.6.5, fortemente modificato, disciplina in dettaglio la realizzazione di elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato; gli oggetti trattati sono: i pergolati, le pregotende, i gazebi, le casette per ricovero attrezzi da giardino, gli spazi esterni coperti da pensiline.

E – Altre innovazioni e perfezionamenti normativi

Tra i numerosi interventi di aggiornamento e perfezionamento si possono segnalare le modifiche introdotte a seguito di valutazione positiva di problematiche/richieste contenute le istanze presentate da privati.

E' stato effettuato un puntuale lavoro istruttorio sulle istanze presentate dai privati nel periodo 2014 – 2017. L'istruttoria tecnica ha considerato i seguenti profili:

- la valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC;
- l'applicazione di criteri di valutazione relativi alla coerenza della proposta di modifica cartografica o normativa rispetto al quadro di obiettivi assunto dall'Amministrazione per l'approvazione della variante al RUE;
- l'esigenza di contenere gli effetti delle modifiche da introdurre nel RUE entro i limiti già definiti dal PSC per il dimensionamento delle previsioni relative alla residenza e alle attività produttive.

Va premesso che un numero rilevante di richieste hanno per oggetto le richieste già presentate (o ri-presentate) a seguito dell'Avviso pubblico sul patrimonio edilizio storico, e trovano la loro risposta nella specifica attività.

Le richieste esaminate riguardano aspetti cartografici (tav. 2 del RUE: in tre casi si tratta di ri-perimetrazione di corti rurali o nuova classificazione di una corte, in precedenza non classificata tale ma RAL – Risanamento delle aree libere, art. C.2.1.7) e aspetti normativi.

Per quanto riguarda gli **aspetti cartografici**, le modifiche alla tav.1 sono illustrate nelle tavole-stralcio in appendice; in tre casi si tratta di ambiti con disciplina "speciale", di cui a specifici articoli del RUE:

- Ambito AUC7.20 (ex ambito AUC2.2, via Giolitti – via Andreolli)
- Ambito AUC7.21 (ex ambito AUC3, via Fossa)
- Ambito ASP1.7.12 (ex ambito ASP1.3, Centro commerciale Quattro Passi)
- Ambito ASP1.7.13 (ex ambito ASP1.1, via Mattei, via Einaudi, via Carli)
- Ambito ASP1.7.2 (inclusione di AUC0 e parte di ASP1.1 in ASP1.7.2)
- Riclassificazione di porzioni di sub-ambiti AUC.3 in AUC.0 e di ASP1.4 in AAP.

Altri contenuti della Variante consistono in **modifiche normative** relative a:

- Limitazioni degli usi, negli ambiti Auc, ai piani terra degli edifici che si affacciano sui fronti di strade a vocazione commerciale e terziaria (art. C.3.2.2 comma 2)
- usi ammessi e possibilità di modifiche normative in ambiti soggetti a PUA,
- modifica di alcune condizioni di intervento negli ambiti AUC7.18;

- possibilità di ricavare tutta la dotazione di parcheggi pertinenziali P3 come posti auto scoperti nell'area pertinenziale, nel caso di interventi di CD o frazionamento di edifici in fascia di rispetto ferroviario (art. C.2.1.12 comma 11)
- modifica della norma di art. 3.3.2 (ora A.4.B.2.1 comma 3 nella Sezione 1- Regolamento edilizio) per interventi su edifici esistenti in fascia di rispetto stradale o ferroviario, sia per consentire interventi di ampliamento anche in allineamento al fabbricato esistente nel caso di edifici in fascia di rispetto di tratti stradali in trincea, sia per richiedere uno studio sul clima acustico nel cambio d'uso a residenza.
- inserimento all'art. C.3.6.4 che disciplina gli interventi di recupero e cambio d'uso di edifici tutelati, di una disposizione che consente di definire un intervento di recupero unitario su un edificio in cui soltanto una parte è classificata di origine storica, purché questa abbia una dimensione planimetrica pari o superiore al 70% dell'intero fabbricato, con possibilità – se la parte non tutelata ha caratteristiche tipologiche tali da consentirlo – di ricavare un'unità immobiliare abitativa aggiuntiva (art. C.3.6.4 comma 2).
- correzione di errori materiali riscontrati In base alle segnalazioni dell'Ufficio.

In sede di approvazione, sia in accoglimento di osservazioni presentate, che sulla base di proposte di iniziativa della Giunta e degli Uffici, sono proposte modifiche e integrazioni (tutte segnalate nella versione “con revisioni” delle Norme controdedotte), tra le quali:

- Su proposta della Giunta Comunale, la soppressione dell'ambito AUC.7.10 (ex scuole Carducci – art. C.3.2.6.19), riconfigurando l'ambito (RUE Tav. 1.5) come area destinata a servizi pubblici collettivi AC. L'ambito è pertanto disciplinato con le modalità di intervento definite dall'art. C.2.1.10 del RUE.
- Su proposta della Giunta comunale, in riferimento agli immobili limitrofi a via Giardini, identificati catastalmente al foglio 32 particelle 201 sub 9 e 18 - 203, preso atto che sono riscontrabili gravi danni, quali parziali crolli di partizioni orizzontali interne, ampie fessurazioni delle tessiture murarie esterne, degrado della copertura e degli elementi dello sporto, e che per propria localizzazione tali elementi costituiscono anche rischio di collabenza verso i fabbricati adiacenti e fonte di potenziale pericolo per la pubblica incolumità, si propone la modifica di categoria di intervento da “2a - *Restauro e risanamento conservativo*” a “3a - *Ripristino e ristrutturazione delle unità edilizie*”, essendo le condizioni funzionali e statiche tali da poter richiedere parziali interventi di ristrutturazione edilizia.
- La richiesta di atto di assenso alla trasformazione in una corte rurale oggetto di RE da parte di tutti i soggetti comproprietari della corte rurale (art. C.3.1.2 comma 14)
- L'introduzione dell'obbligo alla predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche anche nei parcheggi di edifici residenziali: estendendo il campo applicativo del DLgs 16/12/2016 n.257 si introduce la disposizione al comma 7bis dell'art. C.2.1.11 del RUE, che riguarda la

realizzazione dei parcheggi. La materia viene disciplinata in modo compiuto in accoglimento di una specifica osservazione d'Ufficio su proposta della Giunta comunale.

- L'introduzione dell'obbligo per gli usi residenziali, negli interventi di NC e RE con integrale demolizione e ricostruzione, in unità edilizie con 4 o più alloggi, di spazi comuni attrezzati per il deposito biciclette, prevedendo l'installazione di rastrelliere coperte per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni posto auto, e per tutti gli altri usi in cui sono previsti parcheggi pubblici l'installazione nella misura di un posto bici ogni 5 posti auto (art. C.2.1.13 comma 12)
- All'art. C.,2.1.7, relativo alle strade e aree di sosta private in territorio rurale, al comma 2, anche in riferimento alle osservazioni n. 44, 49 e 50 pervenute da parte dei cittadini, si inseriscono le tipologie di materiali ammissibili in territorio rurale per strade, parcheggi e aree pertinenziali, differenziando gli interventi interni o esterni al perimetro di corte rurale/RAL; si corregge inoltre l'errore materiale di riferimento alla pendenza del 16%. In riferimento a queste modifiche, vengono adeguati anche gli artt. C.3.1.4 e C.3.6.4.
- All'art. 3.6.3 Sezione 2, relativo agli interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela, al comma 1 si integra l'applicazione degli incentivi di cui all'art. C.3.2.4 anche ai fabbricati non tutelati in territorio rurale, non inserito in fase di adozione per mero errore materiale.
- All'art. C.3.2.5 comma 5 relativo agli Auc1, trattandosi di ambiti consolidati saturi, si integra alla lett. B) la possibilità di utilizzare la eventuale Sa residua, definita dall'art. C.1.1.2 del RUE per interventi pertinenziali (autorimesse, ecc) che non si configurino come nuova costruzione NC ai sensi del DPR 380/2001 e della lettera g.6) dell'Allegato 1 della LR 15/2013, ovvero che non comportino la creazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

F - revisione del RUE (parte normativa) ai fini dell'adeguamento a norme e strumenti sovraordinati e al miglioramento dell'efficacia rispetto ai problemi applicativi riscontrati dall'Amministrazione.

L'attività di revisione del RUE vigente è stata finalizzata a rendere il R.U.E. conforme alla struttura generale uniforme ed ai criteri espositivi previsti nello Schema di Regolamento Edilizio-tipo di cui all'Allegato I dell'Atto regionale di Coordinamento tecnico per la semplificazione l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli artt. 2.bis e 12 delal l.r. n.15/2013 approvato con DGR n.922 del 28/06/2017.

Nella stesura della 4.a Variante Il RUE risulta pertanto costituito dalle seguenti parti:

Sezione 1

Regolamento edilizio adeguato allo schema di regolamento edilizio tipo in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del DPR n.380/2001

Prima parte: principi generali e disciplina dell'attività edilizia

Seconda parte: disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

Sezione 2

Norme urbanistico-edilizie per la disciplina degli interventi non soggetti a piano operativo comunale

In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio presenta i seguenti contenuti, riordinati secondo i capitoli dell'Indice di Regolamento Edilizio tipo e nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:

Nella Sezione 1 - Regolamento edilizio:

A - Prima parte: Principi generali e disciplina dell'attività edilizia

Titolo A.1 Struttura del RUE, Oggetto, Elaborati

Titolo A.2 Definizioni tecniche uniformi

Titolo A.3 Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso

Titolo A.4 Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia

B - Seconda parte: Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

Titolo B.1 – Disposizioni organizzative e procedurali

Titolo B.2– Disciplina della esecuzione dei lavori

Titolo B.3 – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali

Titolo B.4 – Vigilanza e sistemi di controllo

C - Nella Sezione 2 - Norme urbanistico-edilizie per la disciplina degli interventi non soggetti a piano operativo comunale:

Titolo C.1 – Aspetti generali

Titolo C.2 - Dotazioni territoriali

Titolo C.3 - Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC:

Capo C.3.1 – Centri storici ed edifici tutelati esterni ai centri storici

Capo C.3.2 – Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (Auc)

Capo C.3.3 – Ambiti specializzati per attività produttive e commerciali potenzialmente suscettibili di trasformazione/sostituzione (ANS_B)

Capo C.3.4 – Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione (ASP1.n)

Capo C.3.5 – Territorio urbanizzabile (ANS e ASP)

Capo C.3.6 – Territorio rurale – Disposizioni generali

Capo C.3.7 – Territorio rurale – Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche

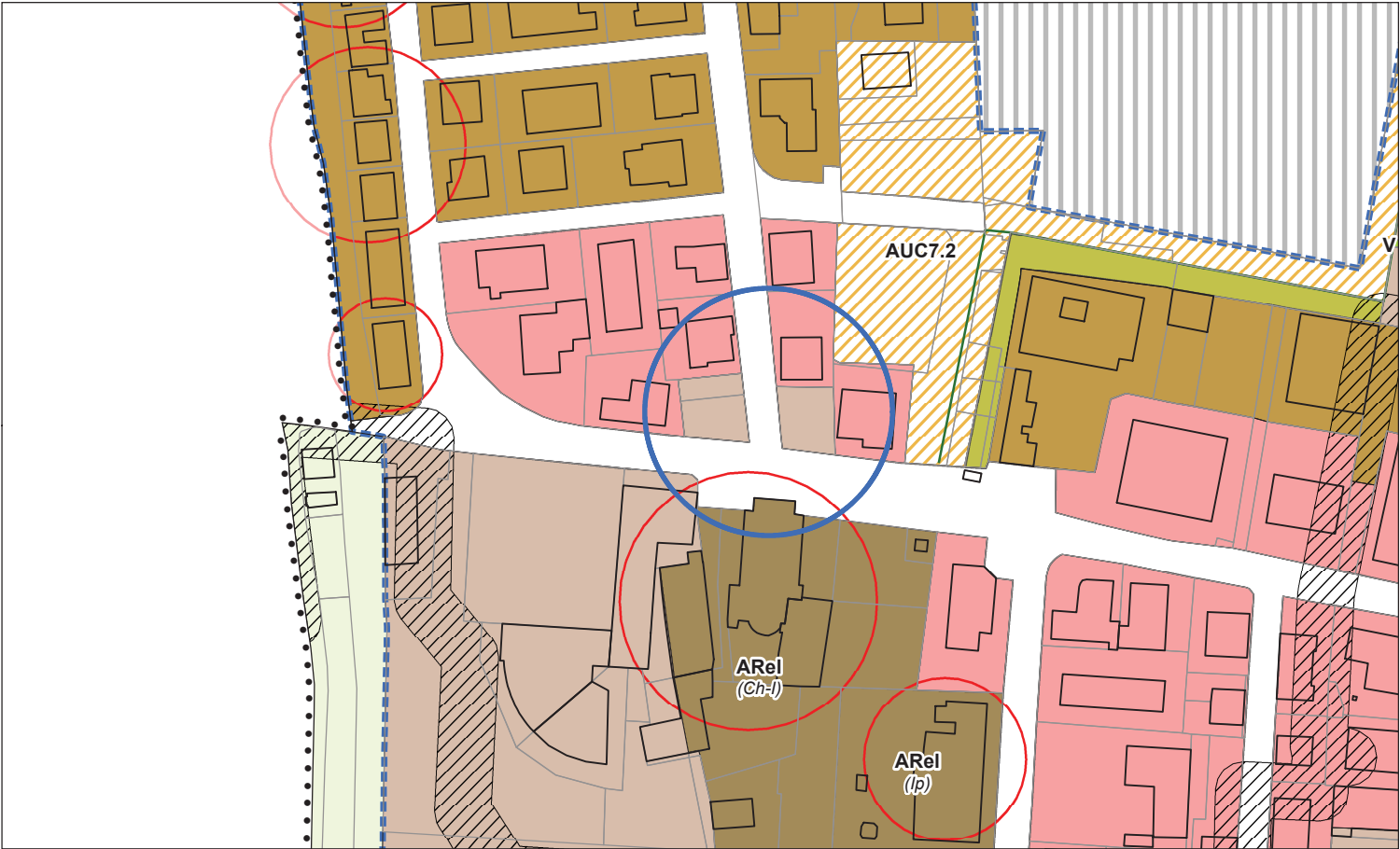
Allegato 1: Classificazione degli edifici per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia attraverso permesso di costruire convenzionato.

**ALLEGATO: STRALCI CARTOGRAFICI DELLA TAV. 1 CON INDIVIDUAZIONE
DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE**

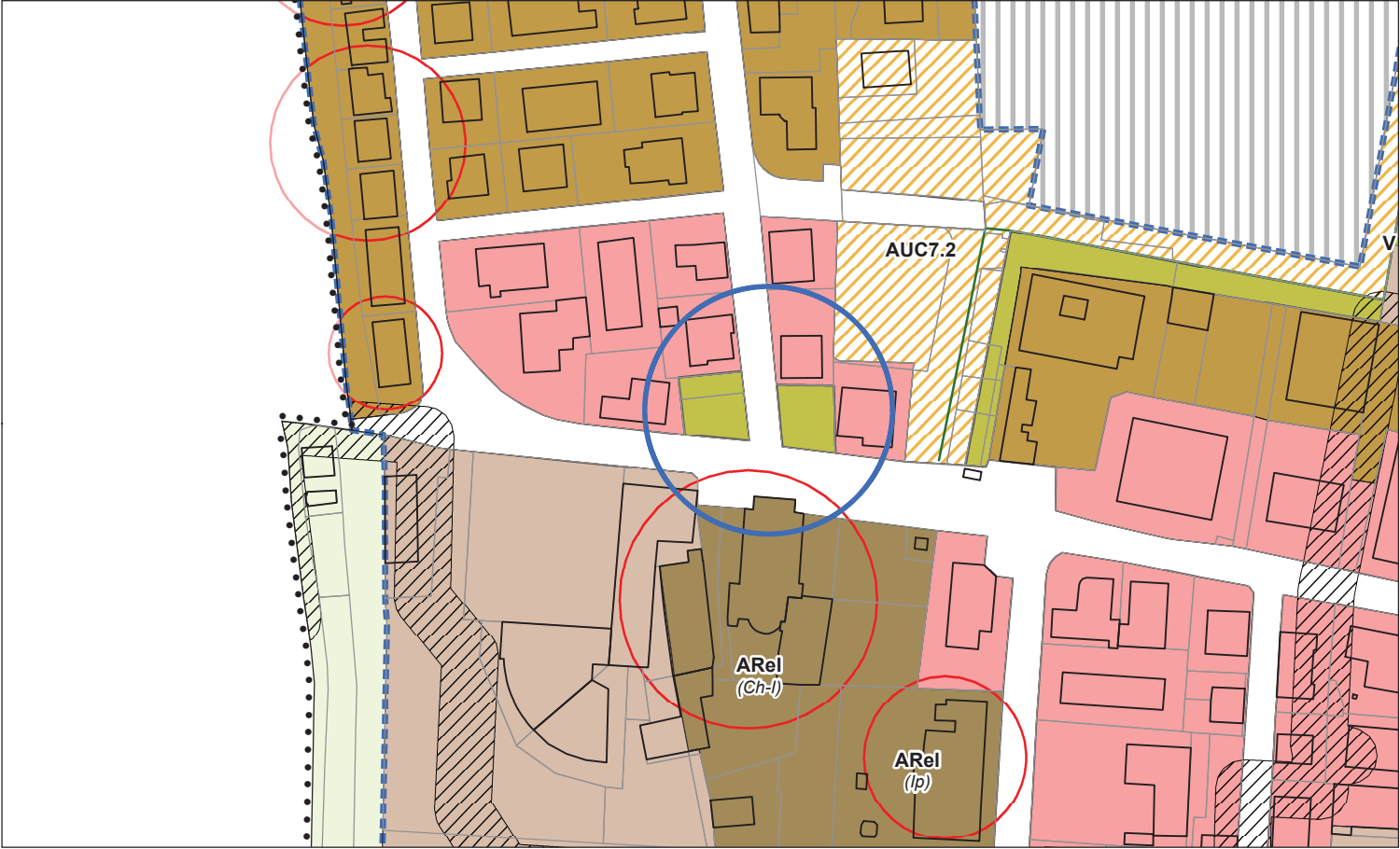
Variante n. 1 : TAV. 1.2 - da AUC3 ad AUC0

RUE vigente (scala 1:2000)

Individuazione della variante

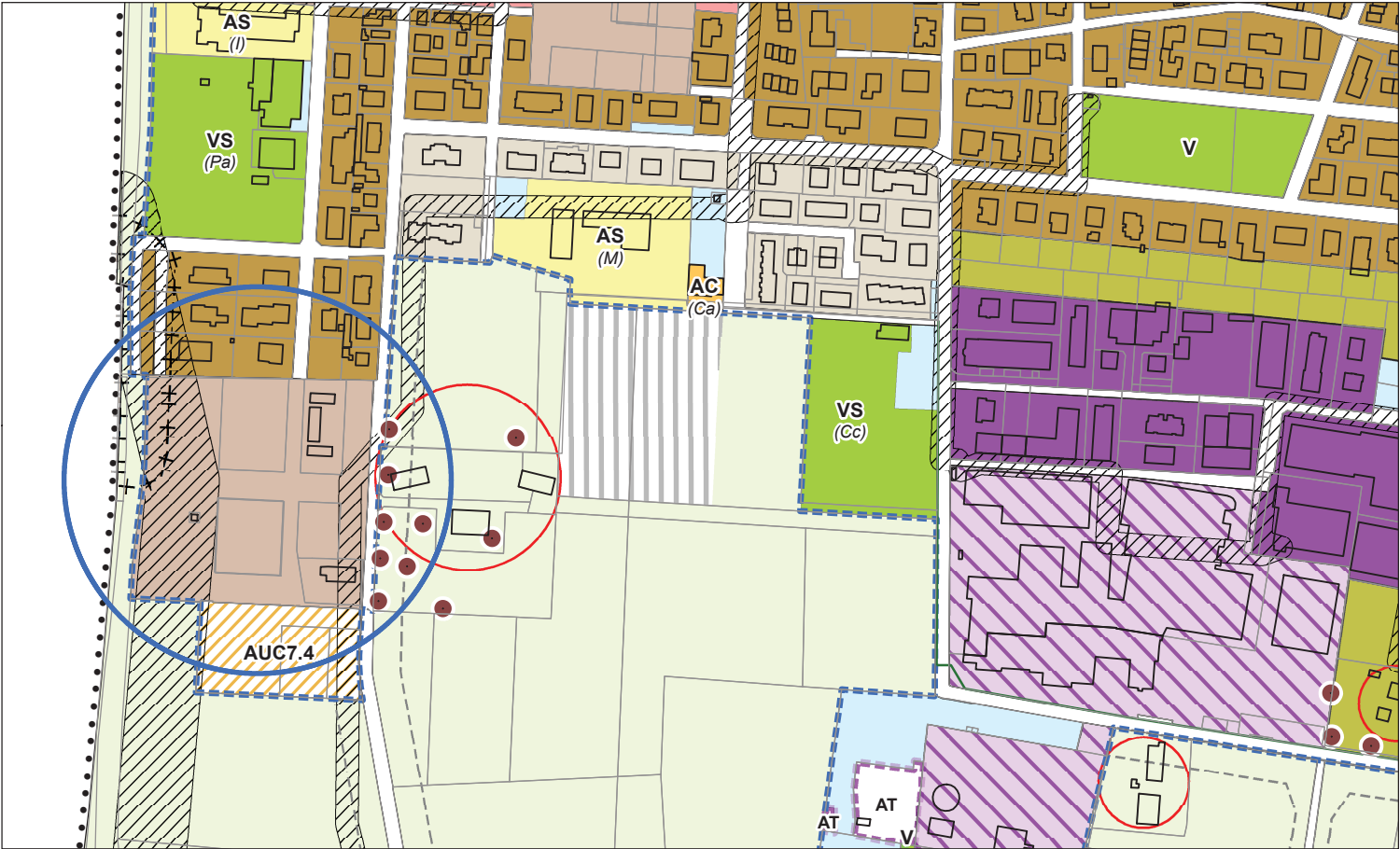


RUE Variato (scala 1:2000)

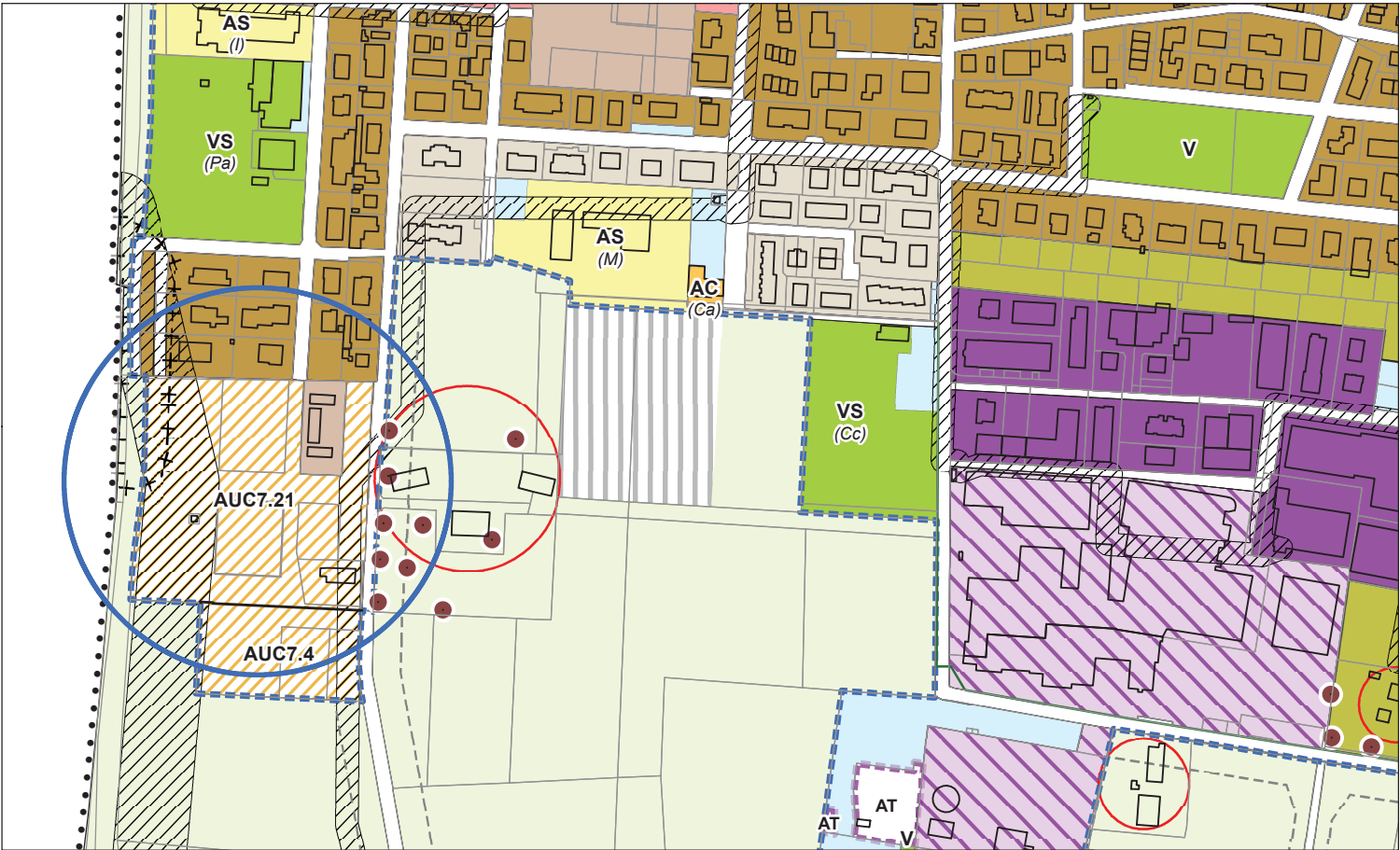


RUE vigente (scala 1:5000)

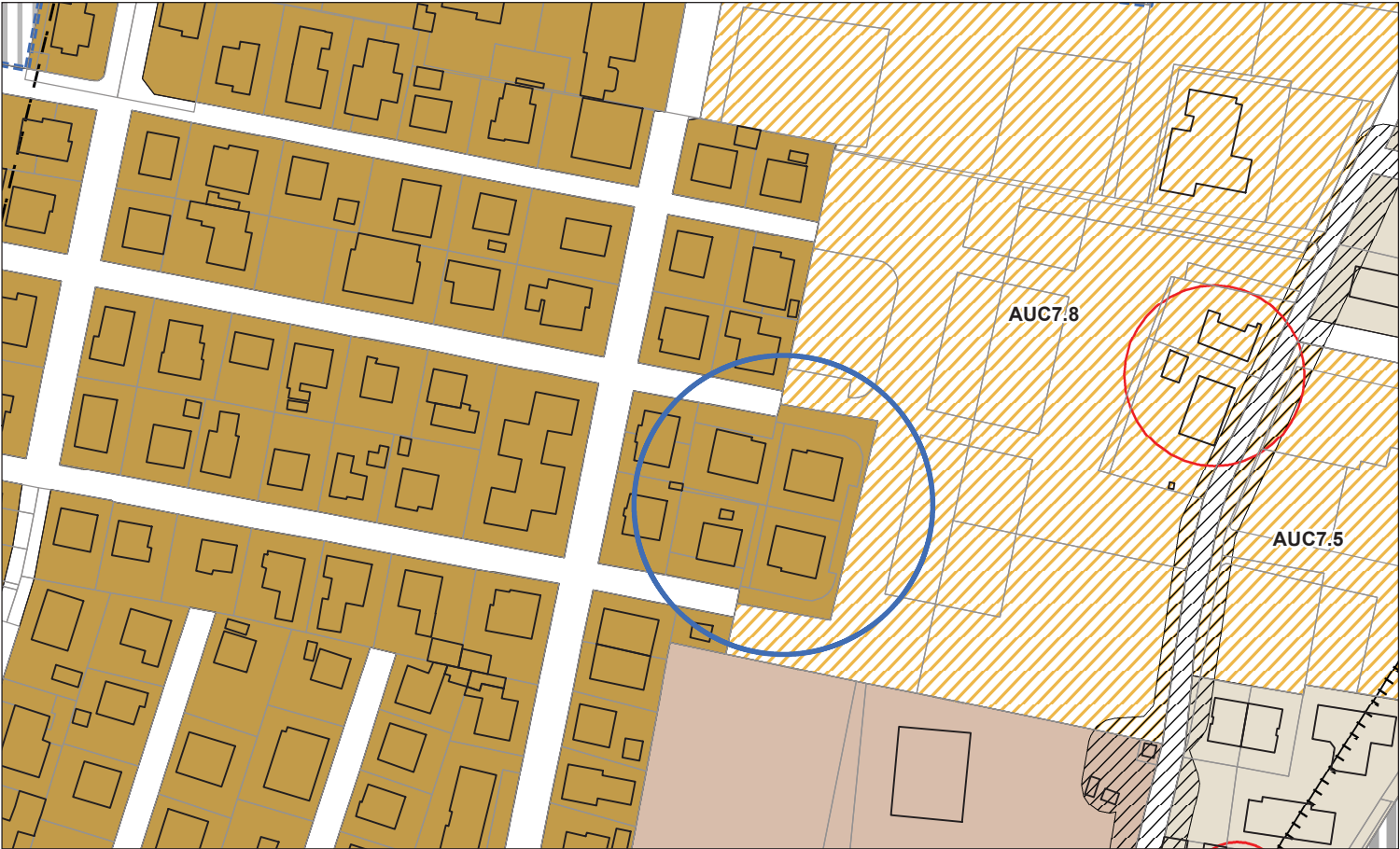
Individuazione della variante



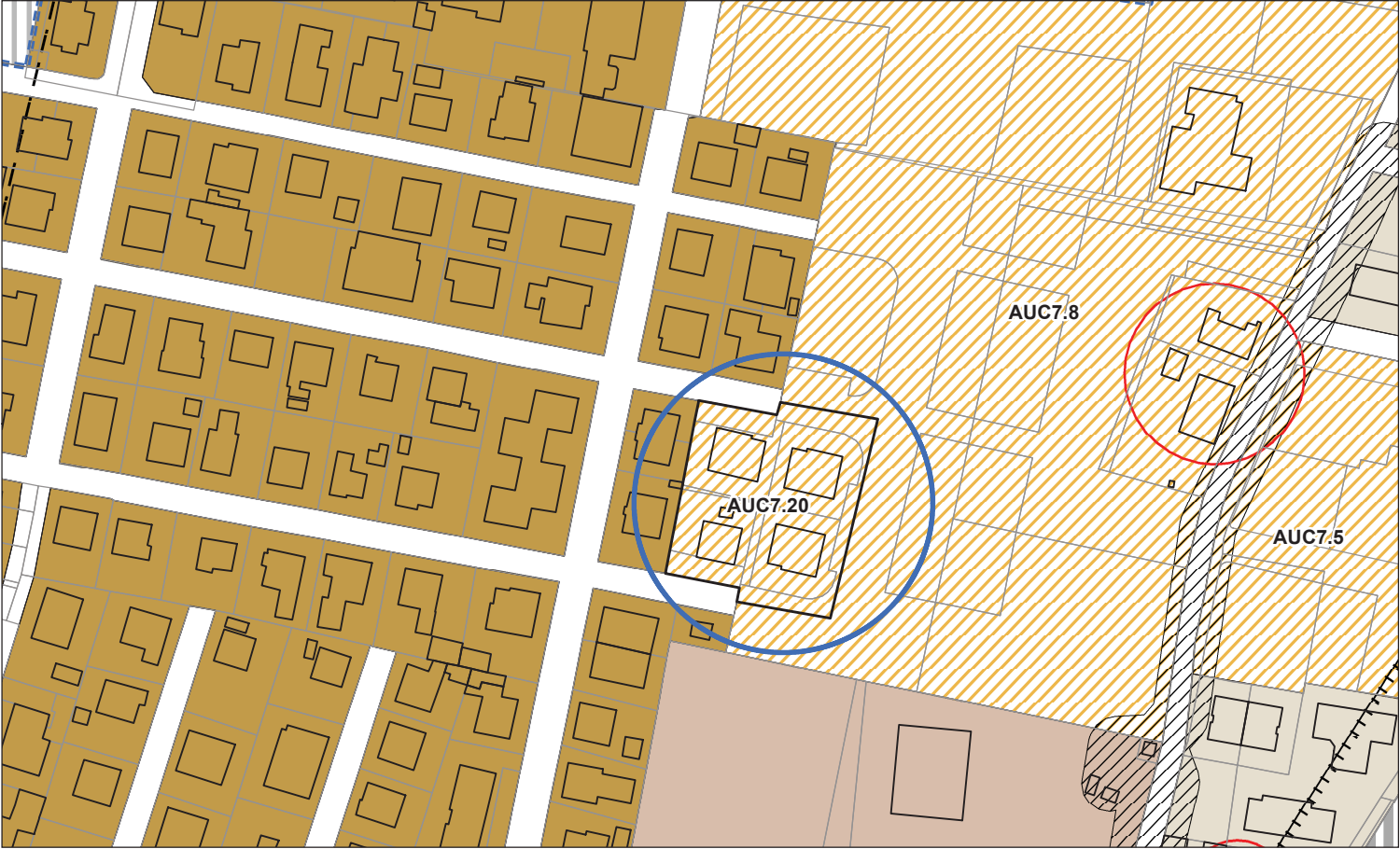
RUE Variato (scala 1:5000)



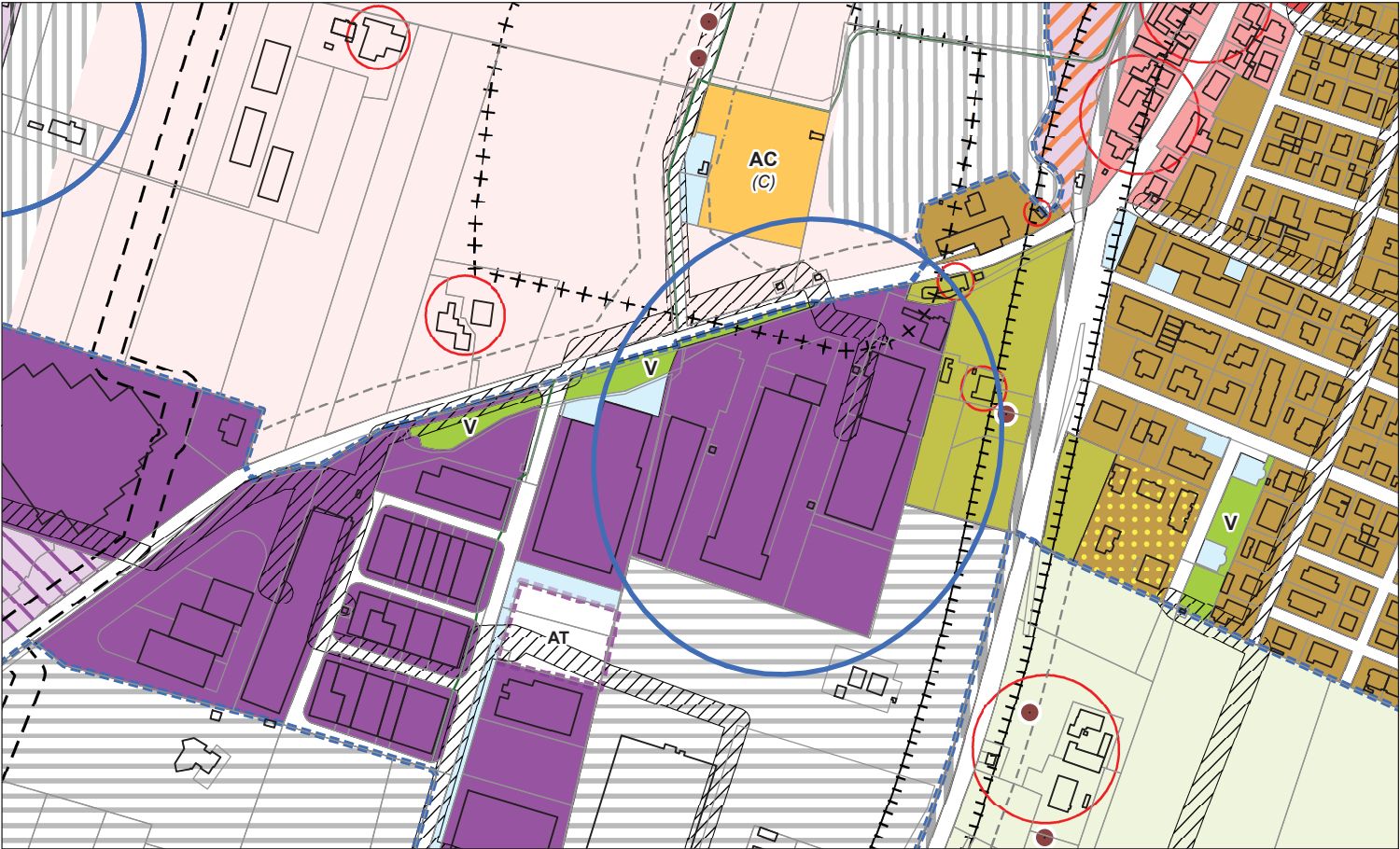
RUE vigente (scala 1:2000)



RUE Variato (scala 1:2000)

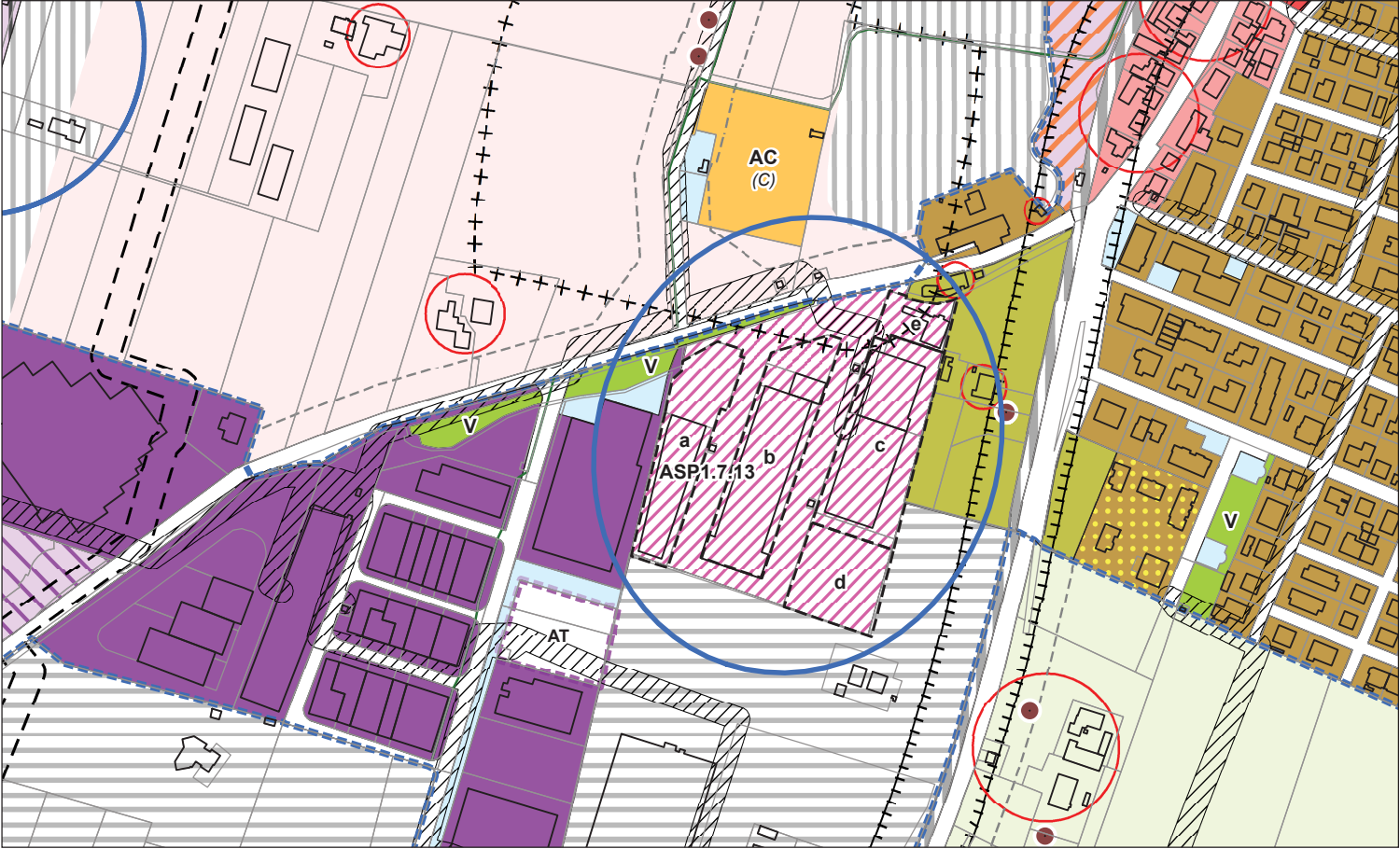


RUE vigente (scala 1:5000)

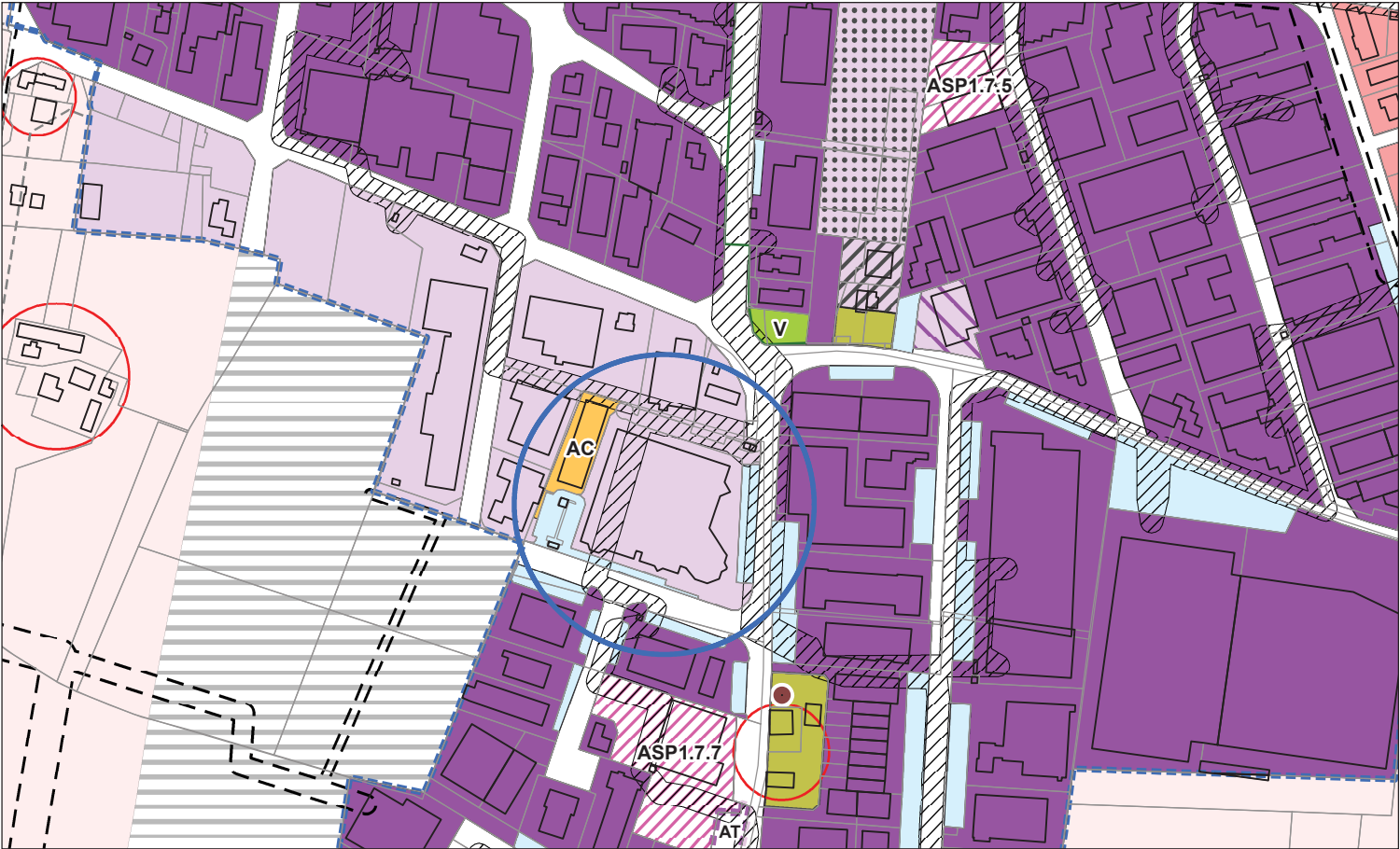


Individuazione della variante

RUE Variato (scala 1:5000)

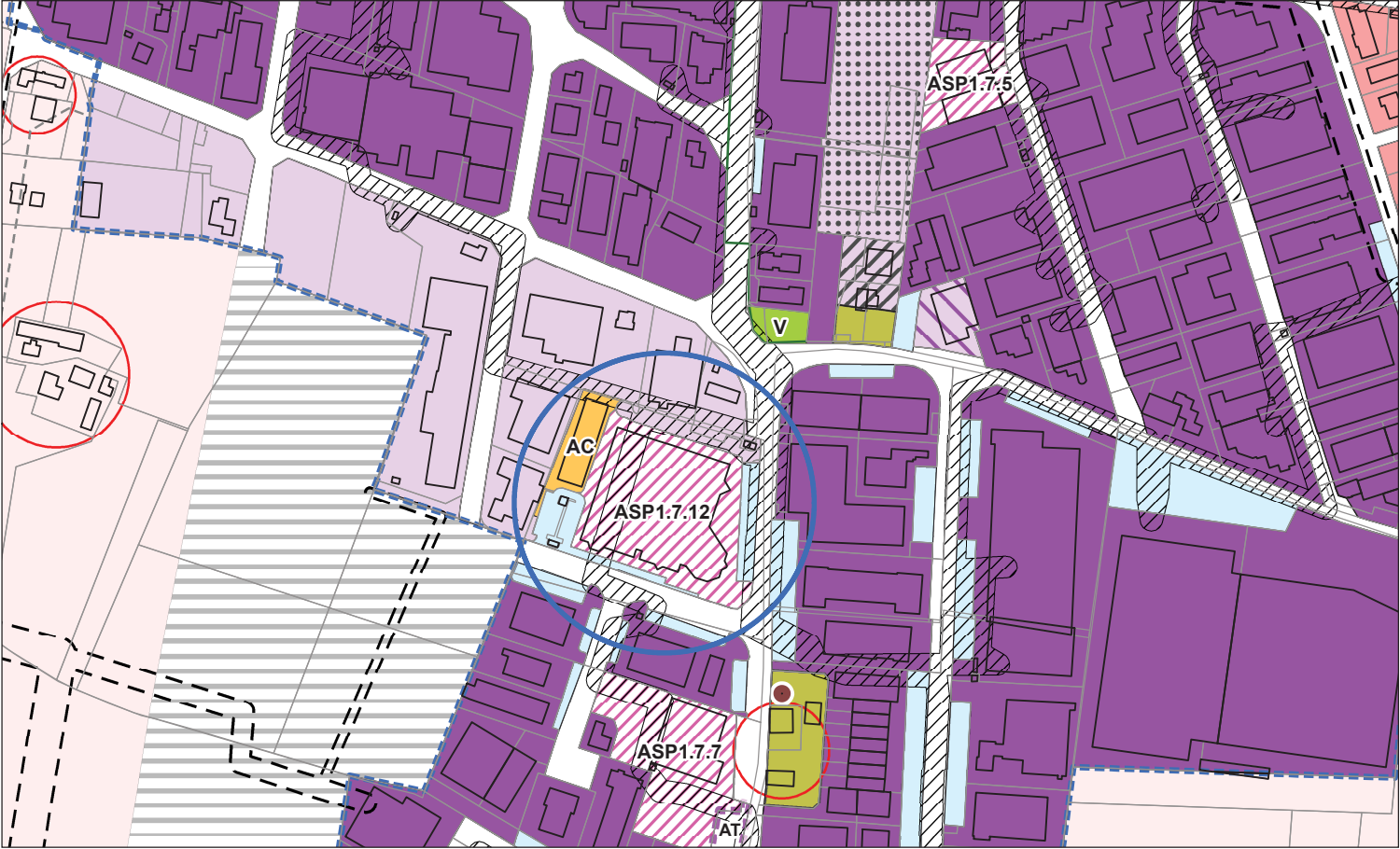


RUE vigente (scala 1:5000)



Individuazione della variante

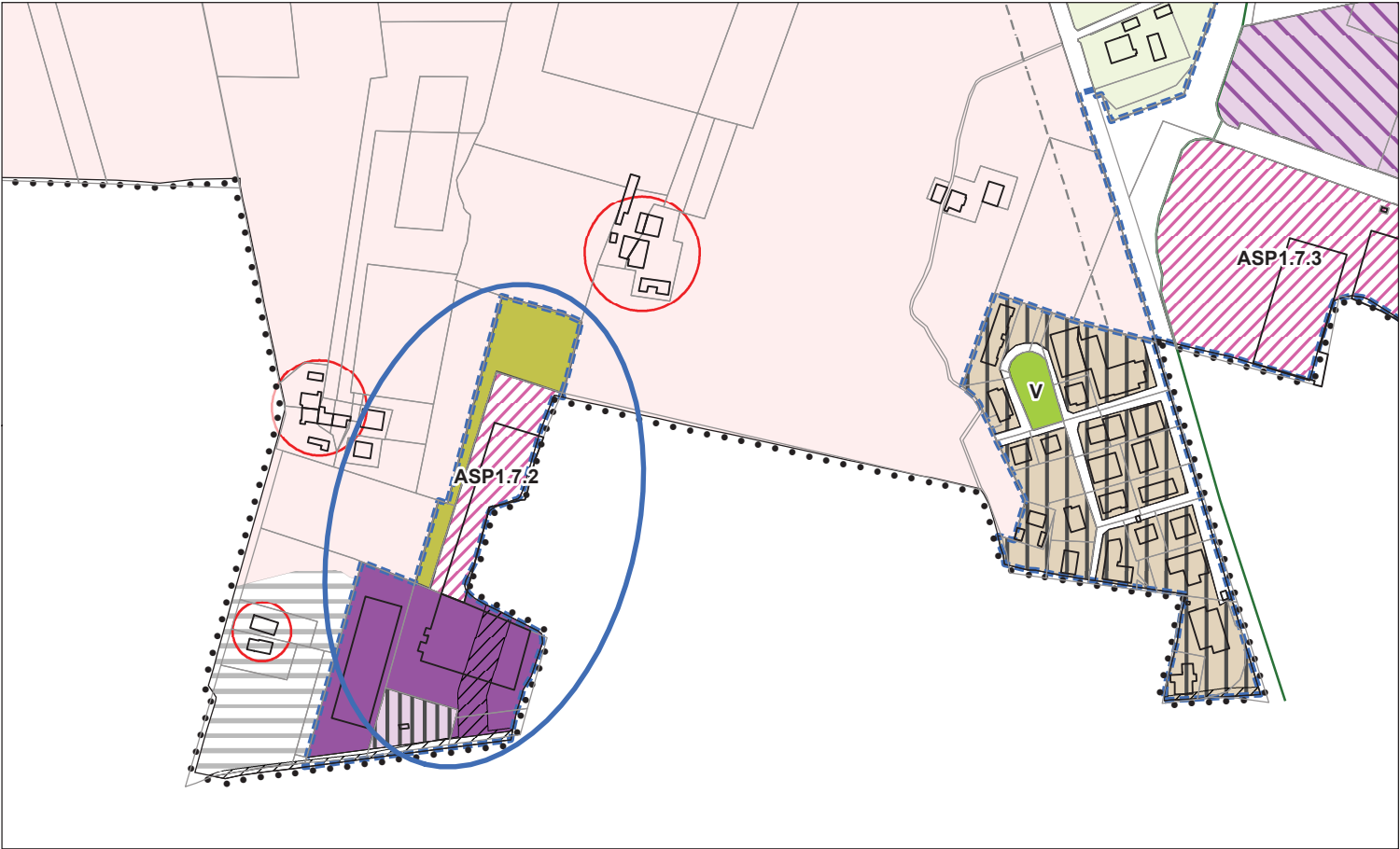
RUE Variato (scala 1:5000)



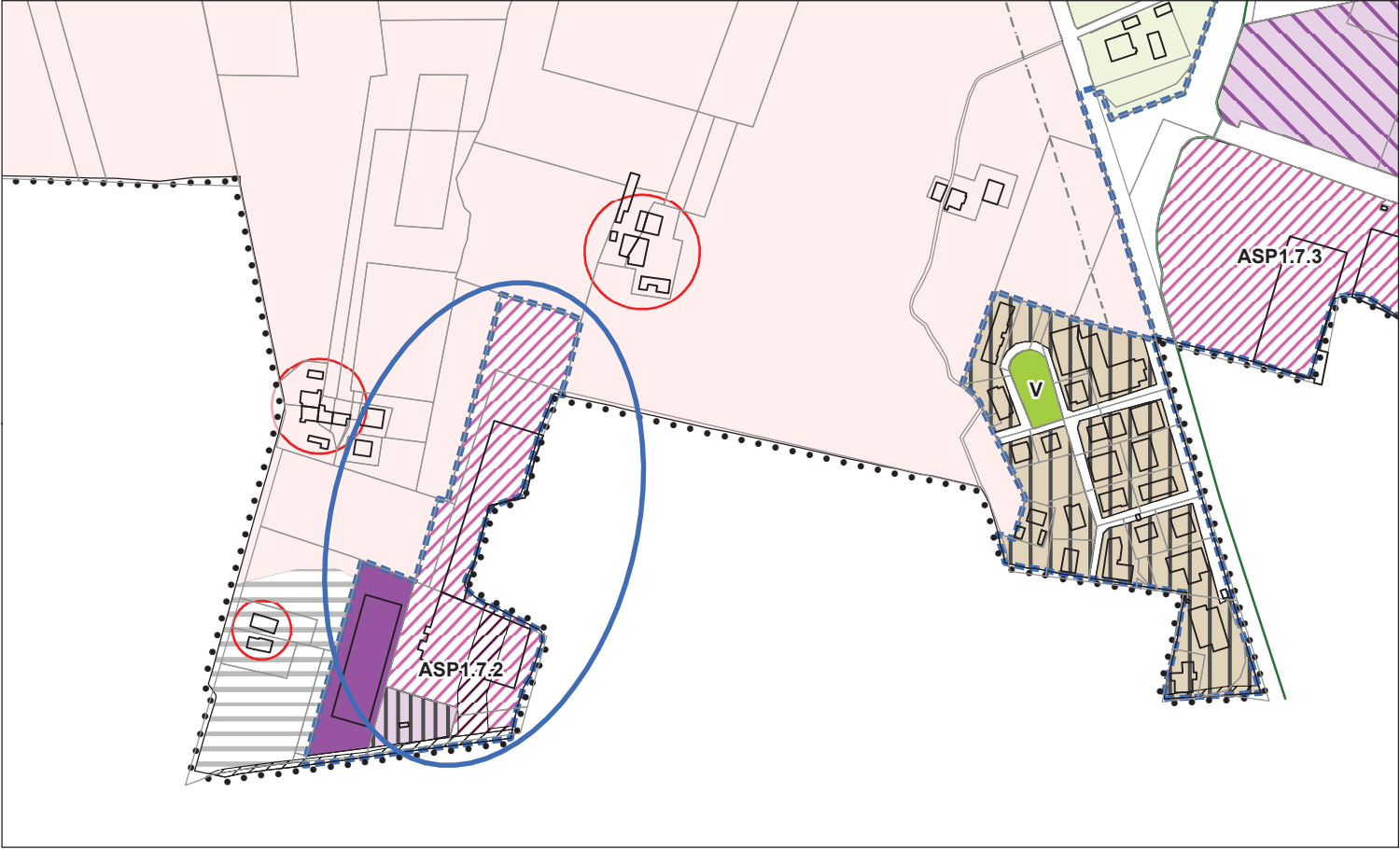
Variante n. 6 :
 TAV. 1.7 -
 inclusione di AUC0 e parte di ASP1.1 in ASP1.7.2

RUE vigente (scala 1:5000)

Individuazione della variante



RUE Variato (scala 1:5000)



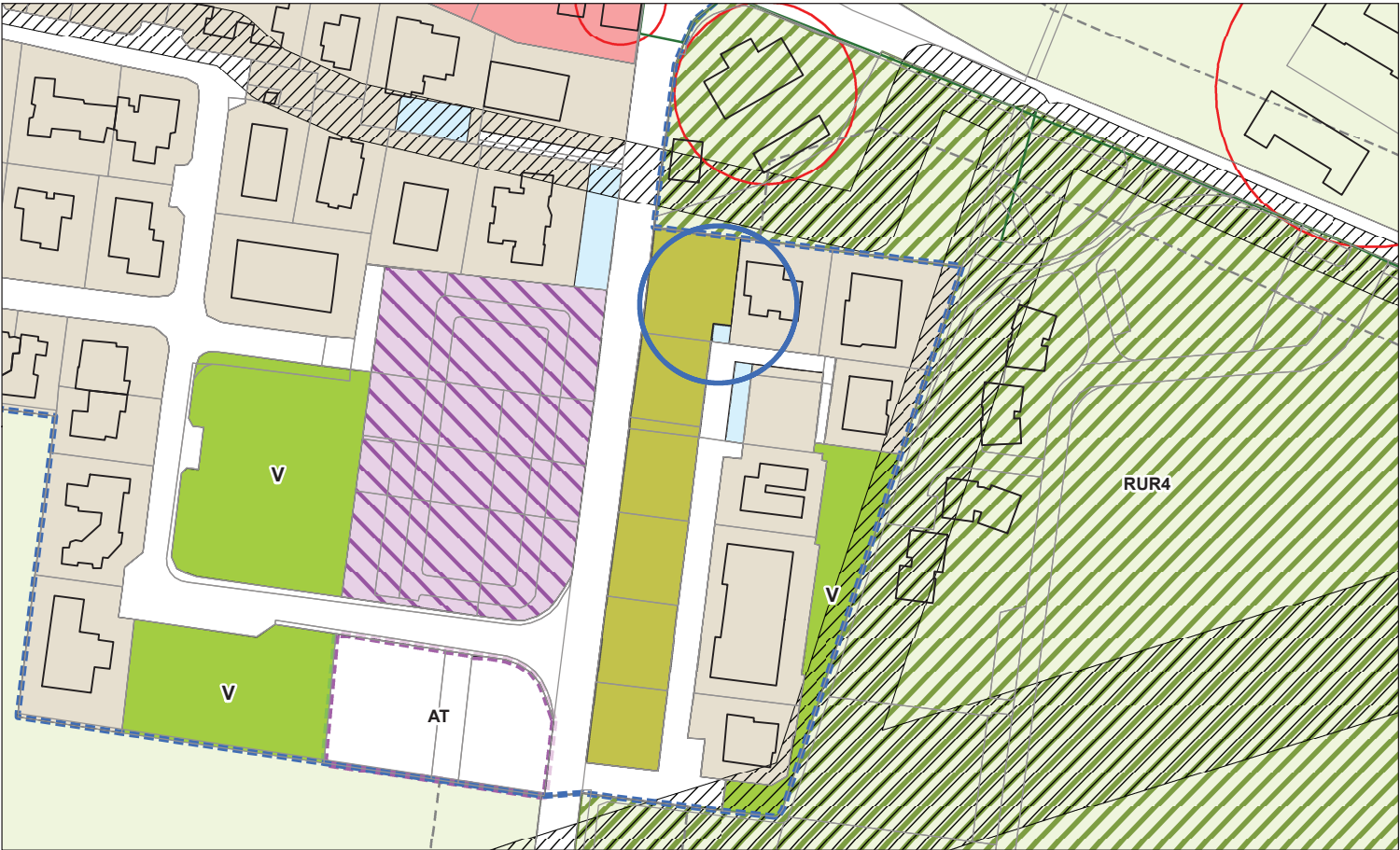
Variante n. 7 :
 TAV. 1.8 - correzione dell'errata individuazione del parcheggio pubblico

Individuazione della variante

RUE vigente (scala 1:2000)



RUE Variato (scala 1:2000)



Variante n. 8 :
 TAV. 1.7 - individuazione di una strada pubblica esistente

RUE vigente (scala 1:2000)

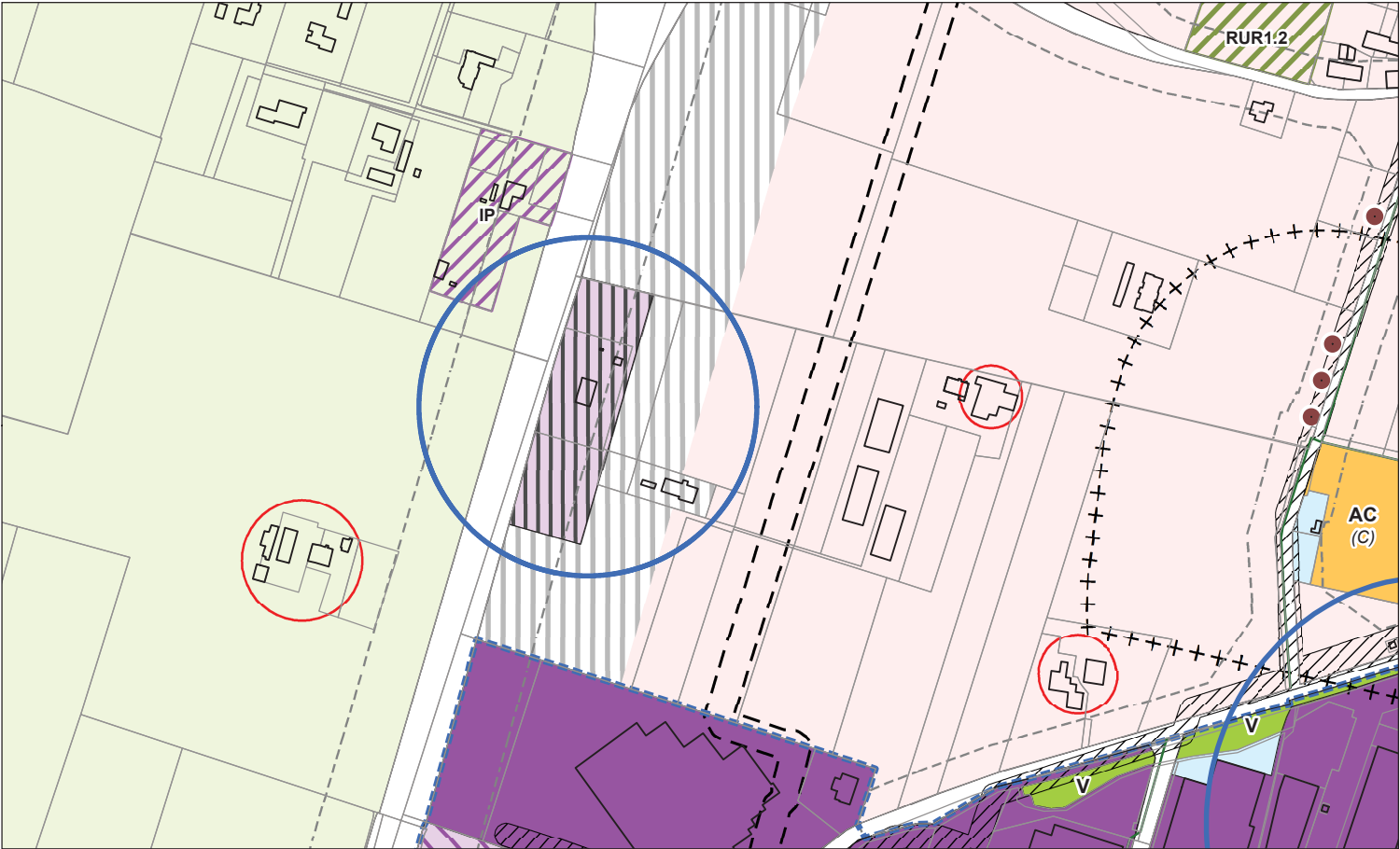


Individuazione della variante

RUE Variato (scala 1:2000)

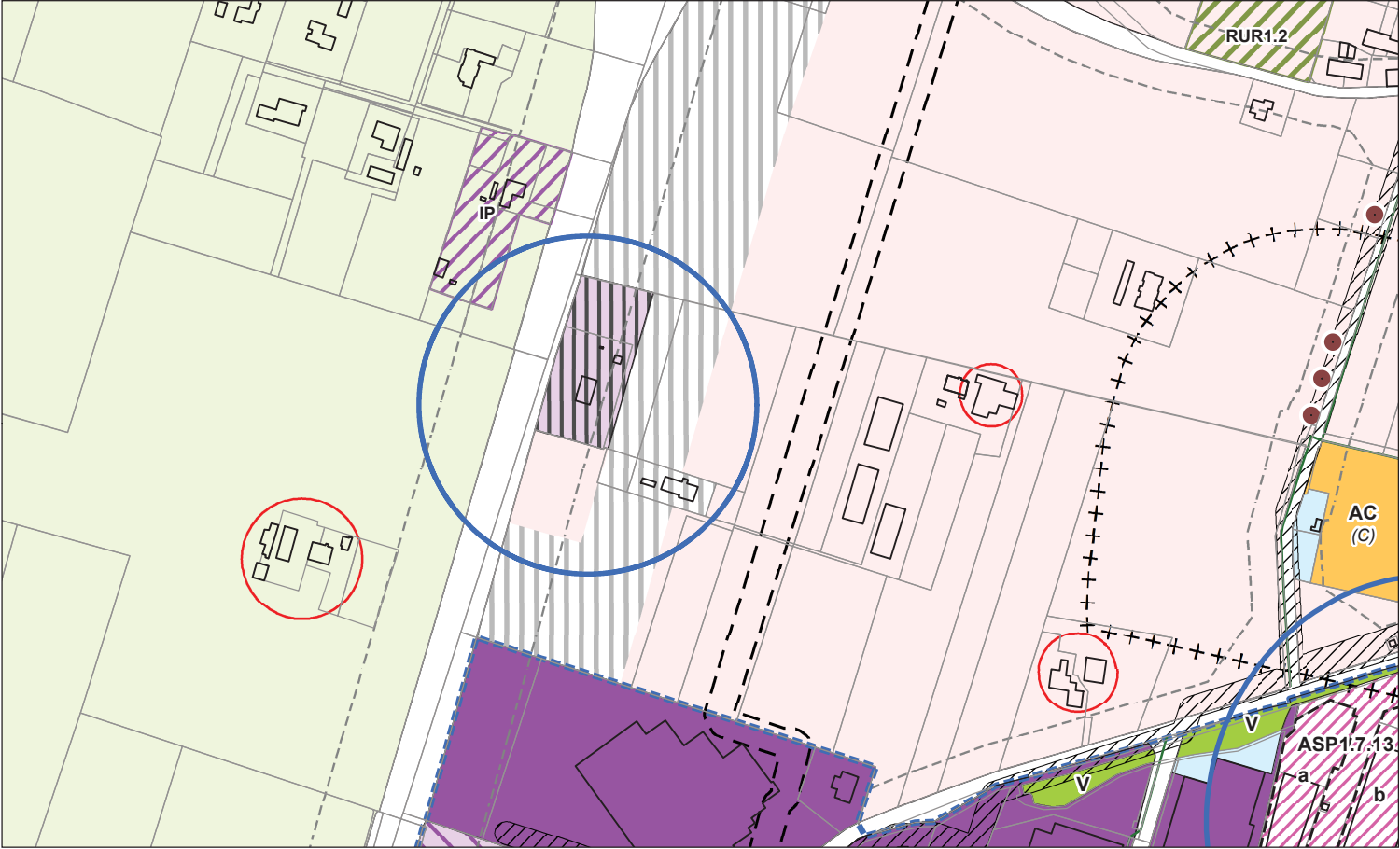


RUE vigente (scala 1:5000)



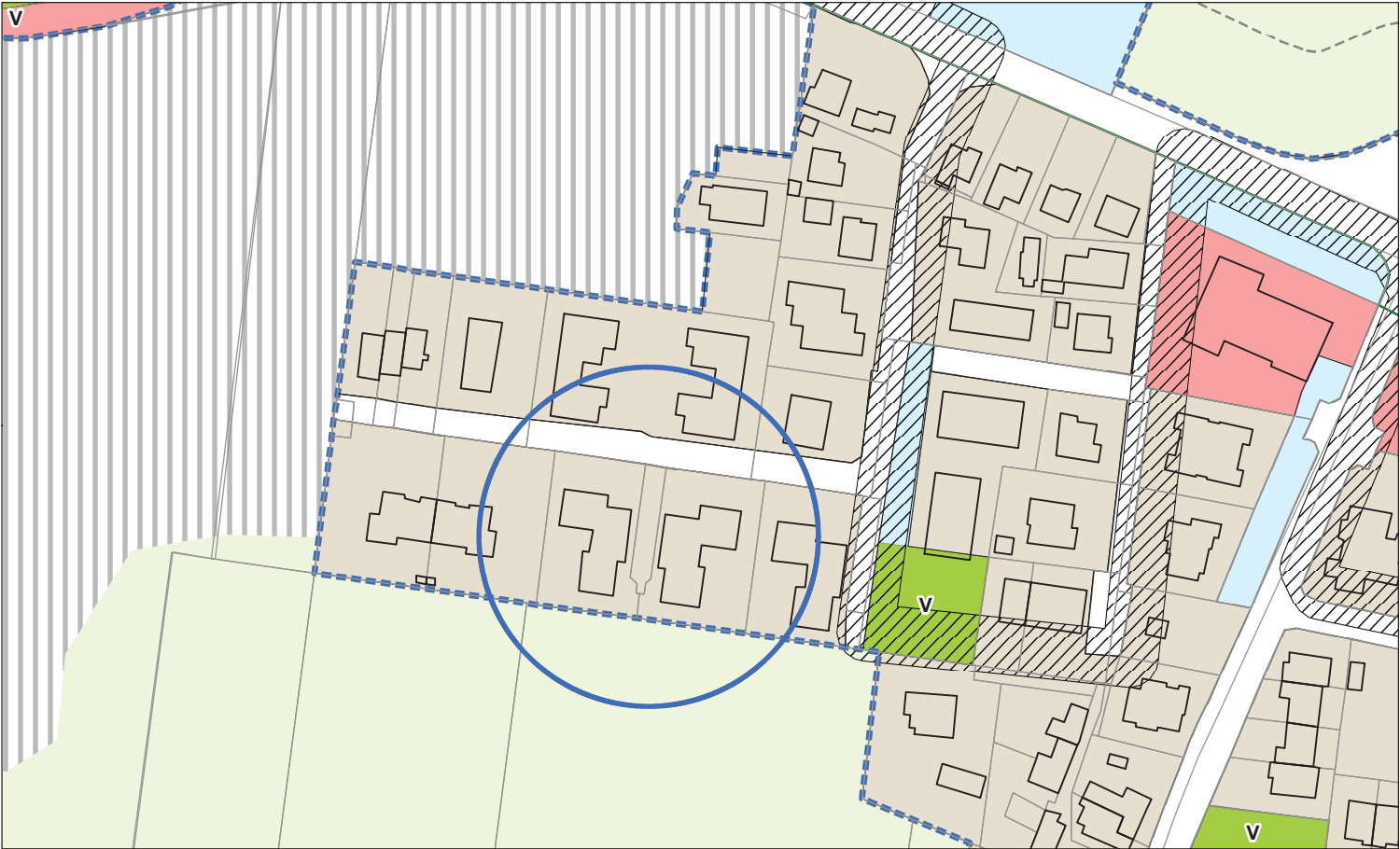
 Individuazione della variante

RUE Variato (scala 1:5000)

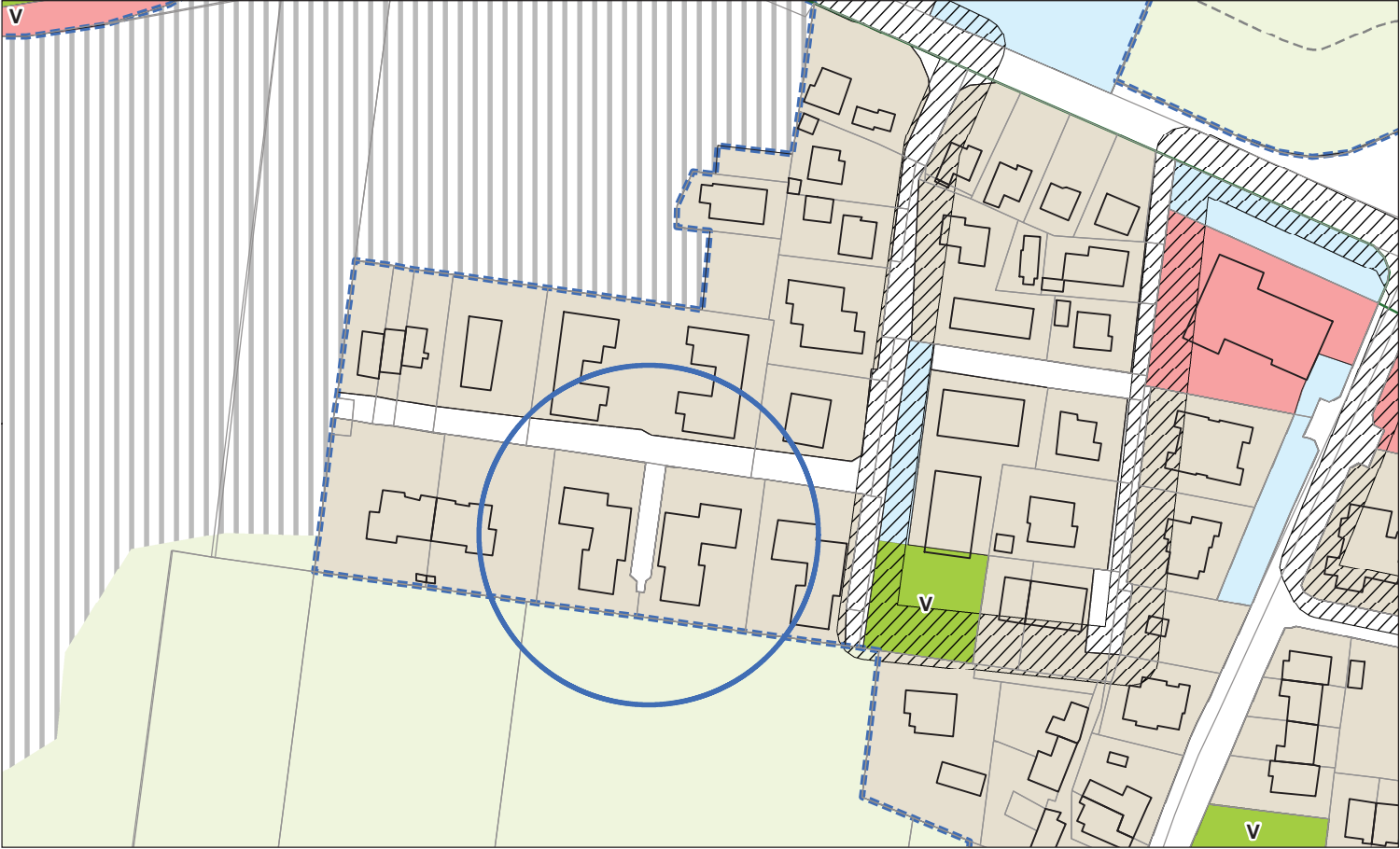


Variante n.10
 TAV. 1.8 - Individuazione di una strada pubblica esistente

RUE vigente (scala 1:2000)

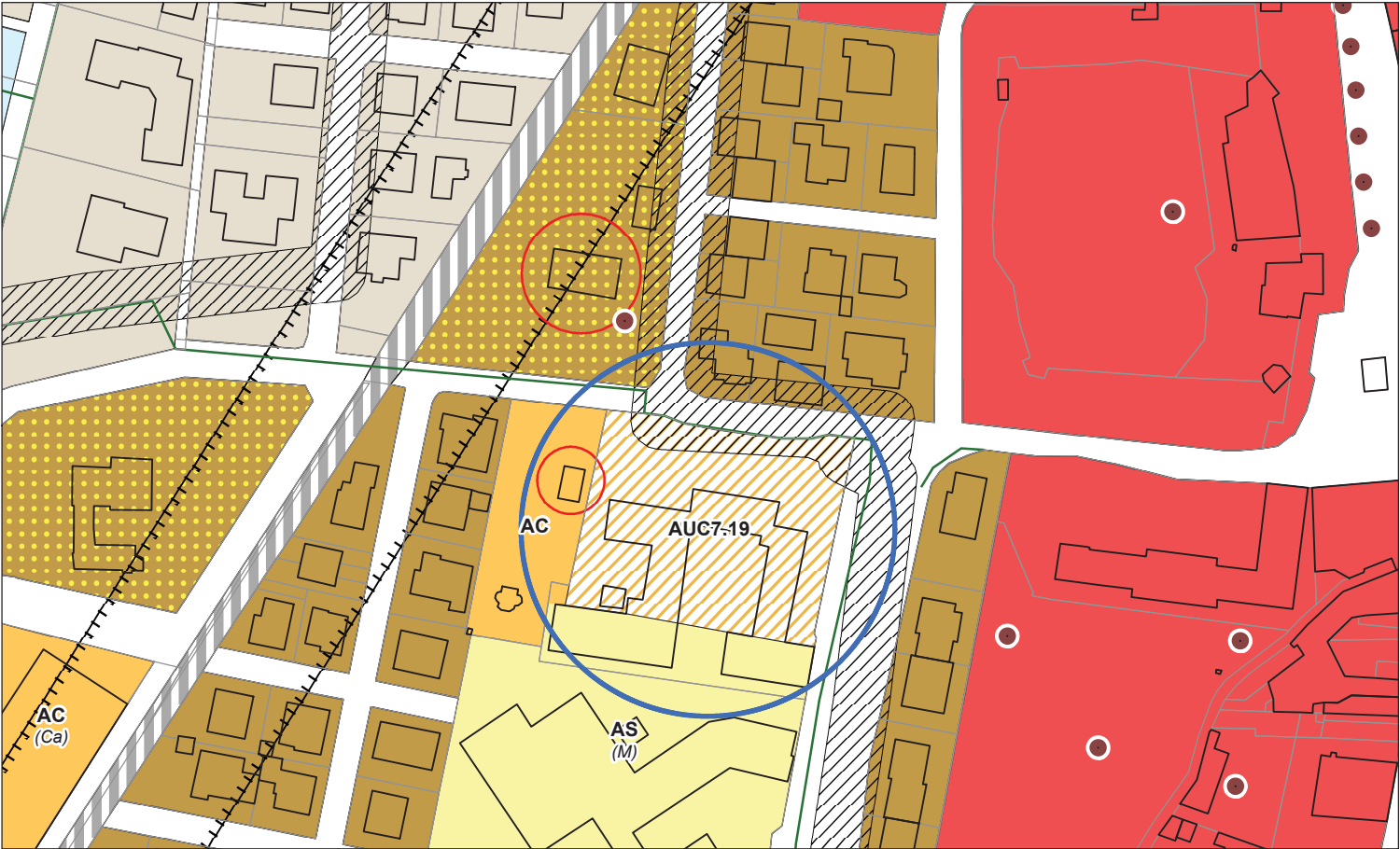


RUE Variato (scala 1:2000)

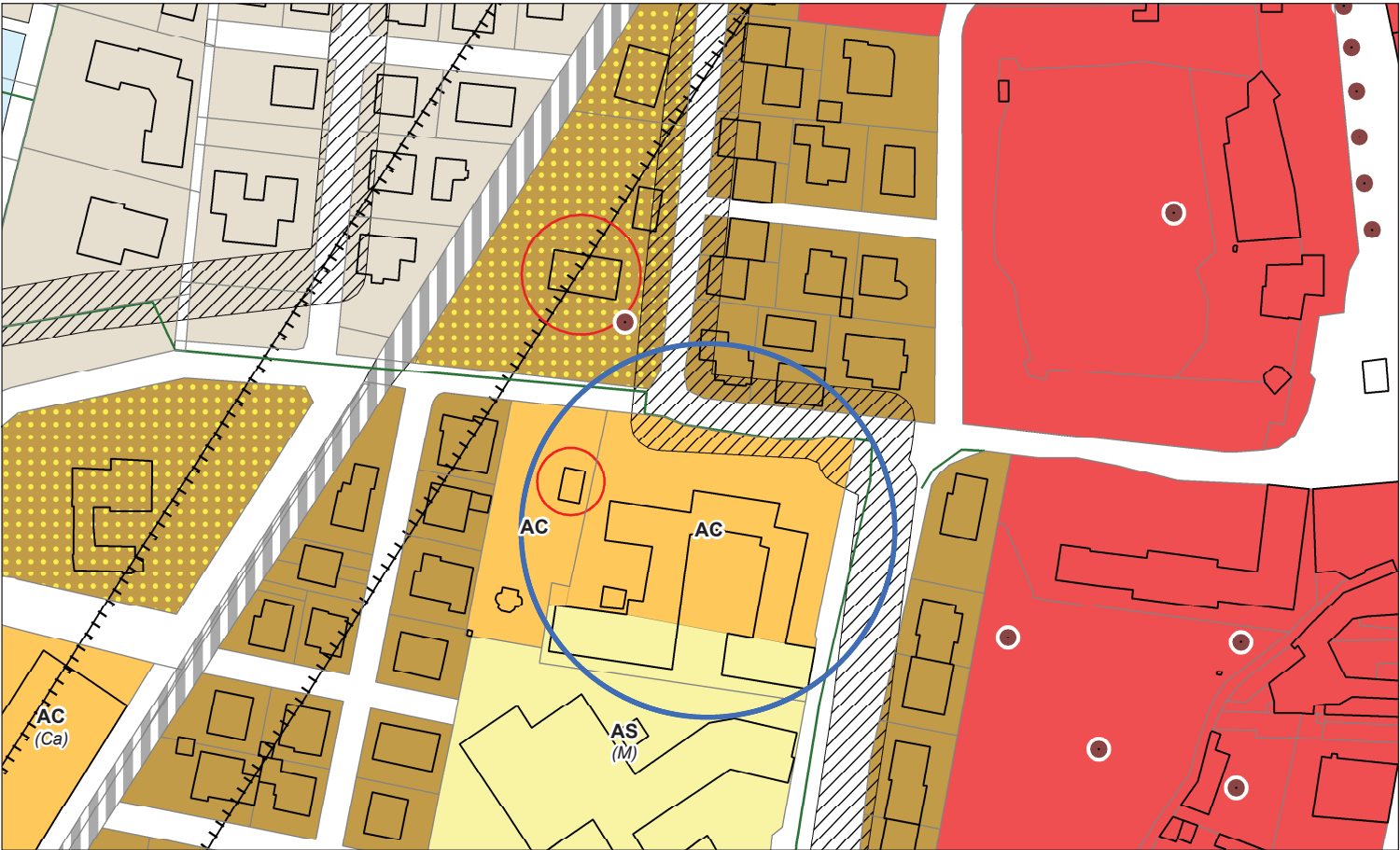


Variante n. 11:
 TAV. 1.5 - da AUC7.19 ad AC

RUE vigente (scala 1:2000)



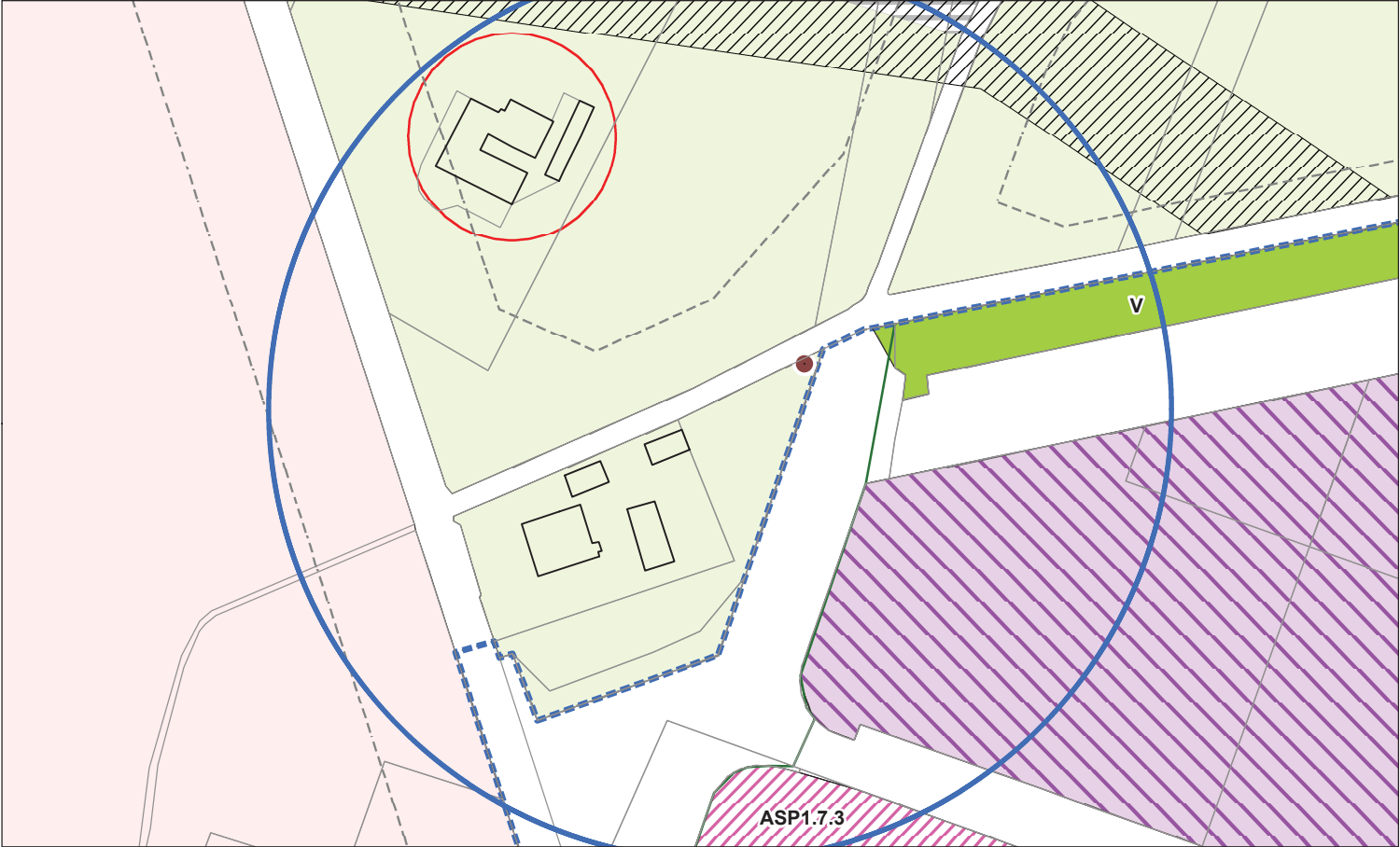
RUE Variato (scala 1:2000)



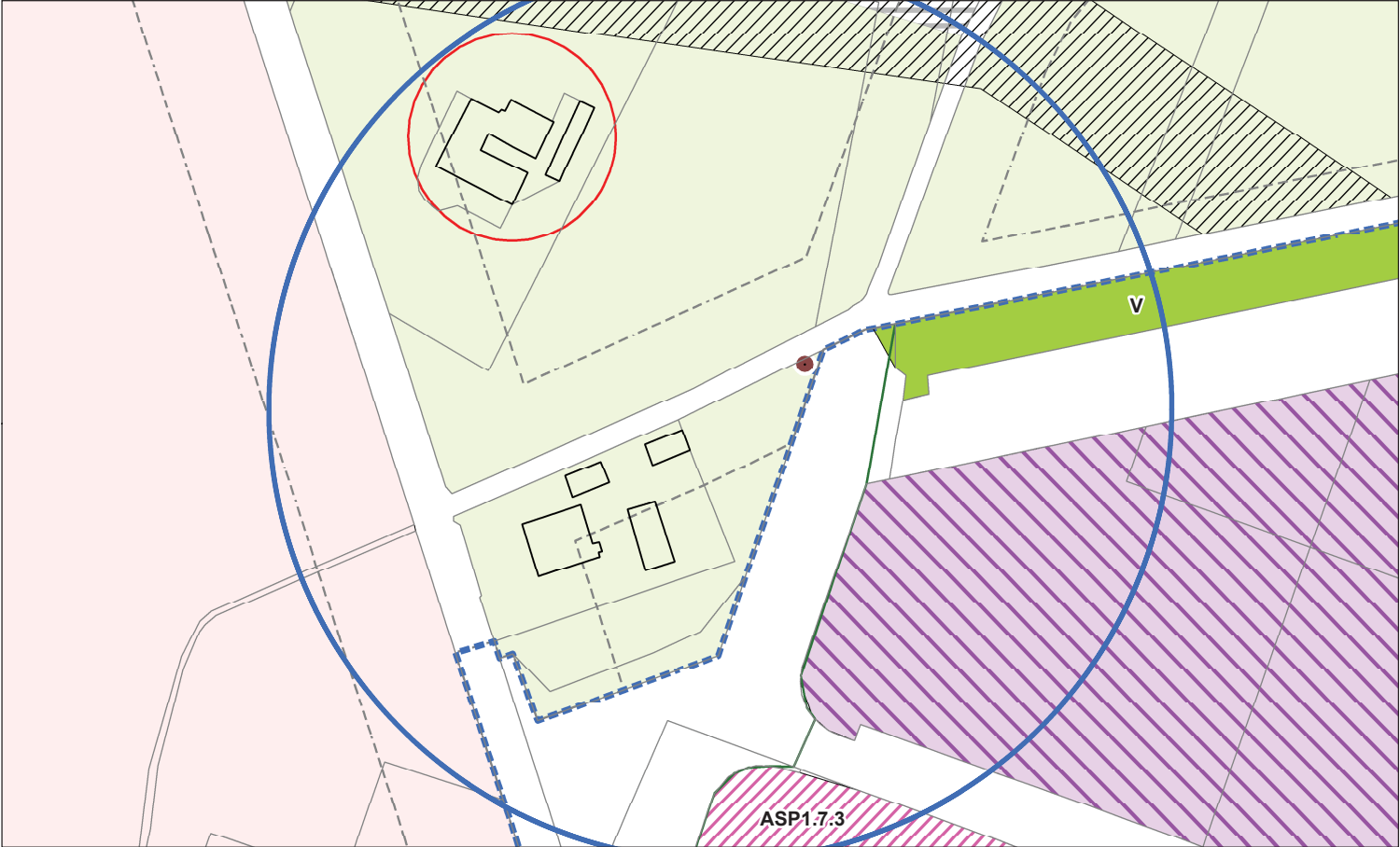
Variante n. 12 TAV. 1.7 (Formigine - Via Giardini) - correzione fascia di rispetto stradale

RUE vigente (scala 1:2000)

 Individuazione della variante



RUE Variato (scala 1:2000)



○ Individuazione della variante

RUE vigente (scala 1: 1000)



RUE Variato (scala 1:1000)

