



## RAPPORTO AMBIENTALE – VALSAT – VAS

<p>Adozione: delibera C.C. n.101 del 25/11/2010          Approvazione: delibera C.C. n. 9 del 07/03/2013</p> <p>Sindaco: <i>Franco Richeldi</i>          Assessore all' Urbanistica: <i>Franco Richeldi</i>          Segretario Generale: <i>Dott.ssa Rosa Lucente</i>          Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: <i>Arch. Bruno Marino</i>          Responsabili del progetto: <i>Tecnicoop soc. coop</i>          Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica e Ambiente)          Arch. Luca Biancucci (Progettista responsabile)</p>	<p>VARIANTE RUE 01-2013          Adozione: delibera C.C. n.37 del 30/07/2013          Approvazione: delibera C.C. n.63 del 21/11/2013</p> <p>Sindaco: <i>Franco Richeldi</i>          Assessore all'Urbanistica: <i>Francesco Gelmuzzi</i>          Segretario Generale: <i>Dott.ssa Rosa Lucente</i>          Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: <i>Arch. Bruno Marino</i>          Responsabile del procedimento: <i>Arch. Bruno Marino</i>          Progettisti: <i>Arch. Bruno Marino, Arch. Valeria Ventura</i></p>
<p>2° VARIANTE RUE 2014          Adozione: delibera C.C. n.27 del 09/04/2014          Approvazione: delibera C.C. n. 92 del 11/12/2014          Sindaco: <i>Maria Costi</i>          Assessore all'Urbanistica: <i>Armando Pagliani</i>          Segretario Generale: <i>Dott.ssa Rosa Lucente</i>          Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: <i>Arch. Alessandro Malavolti</i>          Responsabili del progetto: <i>OIKOS Ricerche srl: ing. Roberto Farina (progettista responsabile), Rebecca Pavarini, Antonio Conticello, Roberta Benassi</i></p>	



## **Stato della pianificazione**

---

Il Comune di Formigine è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio, ai sensi della L.R.20/2000, approvati rispettivamente con delibere del Consiglio Comunale nn.8 e 9 del 07/03/2013, in vigore dal 24/04/2013.

Successivamente con delibera del Consiglio Comunale n.63 del 21.11.2013 è stata approvata la prima Variante al RUE di tipo normativo.

## **Obiettivi e contenuti della Variante al RUE**

---

La necessità di apportare alcune modifiche è finalizzata:

- a) a superare le incoerenze normative dovute all'entrata in vigore della nuova Legge Regionale n.15 del 30.07.2013,
- b) a correggere alcuni errori materiali riscontrati, sia di tipo normativo che cartografico,
- c) a migliorare ed integrare le disposizioni normative sulla base delle problematiche applicative riscontrate dagli uffici ed evidenziate dai tecnici liberi professionisti.
- d) ad apportare alcune modifiche cartografiche e normative di tipo puntuale nell'ottica di facilitare la riqualificazione/sostituzione del tessuto urbano consolidato a favore del contenimento del consumo di suolo e della disincentivazione della dispersione urbana, obiettivi strategici prefissati dall'Amministrazione Comunale per le politiche di sviluppo del territorio.

## **Rapporto ambientale – Valsat – VAS della Variante**

---

I contenuti di cui ai punti a), b), c) non hanno evidentemente alcuna influenza sugli aspetti ambientali, in quanto riguardano l'introduzione di procedure e definizioni di parametri urbanistici ed edilizi, correggono errori materiali, perfezionano dettagli normativi.

Sui contenuti del punto d) ci si sofferma invece in questa sede in quanto si tratta di tre modifiche al RUE connotate da specifici contenuti urbanistici e che producono effetti sul territorio e sull'ambiente.

## **Contenuti della Variante che hanno conseguenze sul carico urbanistico e l'assetto territoriale:**

1. Perimetrazione ambito AUC7.16 in località Tabina di Magreta
2. Perimetrazione, all'interno tessuto consolidato ad est della via Giardini, di un nuovo ambito AUC7.17 (via Vittorio Veneto- ex Cinema Politeama a Formigine)
3. Perimetrazione, all'interno tessuto consolidato ad est della via Giardini, di un nuovo ambito AUC7.18 (via Valdrighi a Formigine) in luogo dell'ambito AUC1

1. Perimetrazione dell'area posta in località Tabina di Magreta, catastalmente identificata al fg.11 mappale 187, come ambito AUC7.16 a cui far corrispondere normativa speciale in luogo dell'ambito vigente AUC5; la modifica viene attuata in recepimento dell'Accordo sottoscritto con la proprietà ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000 e riportato a corredo del PRG previgente (Variante al PRG approvata con delibera CC n.34 del 27/04/2004); la variazione prevede anche l'inserimento di una disposizione normativa specifica nel testo delle Norme.

## RUE vigente

### 1. Ambiti Auc5

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati delle frange urbane e dei nuclei minori

*Obiettivi:* salvaguardare e non addensare gli ambiti favorendo e migliorando la qualità urbana..

*Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, negli altri casi:

**A)** sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, CD a prescindere da parametri urbanistici; tuttavia qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle successive lettere, gli interventi di RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della Su.

**B)** non sono ammessi interventi di NC.

**C)** sono ammessi interventi di AM (ampliamento) limitatamente all' uso b.2 (pubblici esercizi) con al massimo il 30% della Su esistente del pubblico esercizio. L'attuazione di tale intervento è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo di non cambio d'uso per dieci anni.

**D)** sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) sono ammessi interventi di AM (ampliamento) per un max. del 5% della SU preesistente e per ciascuna unità abitativa.

Gli interventi di AM sono ammessi a condizione che sia effettuata la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell' intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

**E)** sono ammessi interventi DR (demolizione e ricostruzione), nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su max = Su preesistente +10%,
- Sa max = 50% della Su,
- NP max = 2, ovvero = NP preesistente se superiore
- qualora gli interventi di ricostruzione garantiranno la prestazione energetica relativa alla classe 'A' sono ammessi gli interventi di DR (demolizione e ricostruzione) con Su max = Su preesistente +15% e NP max = 3;
- qualora gli interventi di ricostruzione garantiranno la prestazione energetica relativa alla classe 'A+' o superiore sono ammessi gli interventi di DR (demolizione e ricostruzione) con Su max = Su preesistente +20% e NP max = 3.

Nelle località di Colombarone e Tabina la possibilità di DR con aumento della SU è condizionata inoltre al miglioramento delle dotazioni stradali (per le vie principali via per Marzaglia a Colombarone e via Don Franchini a Magreta: cessione di fascia larga 2,00 ml – misurata dal ciglio della strada – in presenza di marciapiede e fascia larga 3,00 ml in assenza di marciapiede. per le vie secondarie: cessione di fascia larga 1,50 ml – misurata dal ciglio della strada – in presenza di marciapiede e fascia larga 2,00 ml in assenza di marciapiede).

**F)** nei lotti 'liberi' - frazionati in data antecedente il 25/10/2007, data di approvazione del Documento Preliminare , sono ammessi interventi di NC con:

- UF max = 0,20 mq/mq
- SP min = 30% della SF,
- NP max = 2

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'A', l'indice UF e il NP max di cui sopra è aumentato fino a:

- $U_f \text{ max} = 0,30 \text{ mq/mq}$
- $SP \text{ min} = 30\% \text{ della SF}$ ,
- $NP \text{ max} = 3$

A condizione che il nuovo edificio ottenga la certificazione energetica in classe 'A+' o superiore, l'indice UF e il NP max di cui sopra è aumentato fino a:

- $U_f \text{ max} = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $SP \text{ min} = 30\% \text{ della SF}$ ,
- $NP \text{ max} = 3$

2. Negli insediamenti di cui all'art. 4.2.1 comma 3 lettera c) sono ammessi per intervento edilizio diretto solo gli interventi MO, MS, RS, RRC, D; altri interventi sono ammissibili esclusivamente sulla base della programmazione del POC.
3. Nel presente articolo, laddove si fa riferimento alla "Su preesistente" o al "NP preesistente" o alla "Q preesistente", si intende quelle legittimamente in essere alla data di adozione del RUE.
4. Gli interventi che utilizzano l'incremento della Su max consentito in caso di raggiungimento della classe energetica A o A+ al fine di favorire la rigenerazione, il recupero funzionale e il miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi negli ambiti di cui ai precedenti commi - ad esclusione degli ambiti Auc0 e Auc6 - con le seguenti modalità di intervento e i seguenti limiti di Su di progetto:
  - intervento edilizio diretto per Su max di progetto inferiore a 1.000 mq;
  - Permesso di Costruire convenzionato di cui all' art. 2.6 dell'Allegato B per Su max di progetto compresa tra 1.000 mq e 3.000 mq;

Tramite POC è comunque possibile programmare interventi con queste finalità anche per SU superiori a 3.000 mq o anche in deroga ai parametri e limiti di cui ai precedenti commi. L'utilizzo delle suddette misure premiali - in sede di POC o PdC convenzionato - consente inoltre di superare il numero di piani max (NP max) previsto ai commi precedenti.

Il Comune verifica specificamente il rispetto dei livelli prestazionali proposti in sede di esame del progetto, nella fase di realizzazione e conclusione dei lavori. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in contrasto con il titolo abilitativo edilizio, di cui alla legge regionale 21 ottobre 2004, n.23.

## **RUE Variante**

### **Art. 4.2.4.16 – Ambito AUC7.16 (via Tomaselli a Tabina)**

---

1. Sono ammessi interventi di NC per uso min 70% a1 e max 30% di altri usi di cui all'art. 4.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC e D, sono ammessi interventi di NC:
  - $U_f \text{ max} = 0,25 \text{ mq/mq}$ ,
  - $SP \text{ min} = 30\% \text{ della SF}$ ,
  - $NP \text{ max} = 3$ .

## **Valutazioni**

---

La modifica introdotta dalla Variante ha lo scopo di rendere fattibile l'intervento edilizio a fronte dell'accordo sottoscritto e dell'impegno già assolto dalla proprietà con cessione di un'area alla Pubblica Amministrazione, inserendo nel RUE la previsione già definita.

Si tratta di un lotto entro un ambito urbano consolidato, già assoggettato nel RUE a ValSAT –

VAS. Pertanto non si registrano effetti sul sistema ambientale che modifichino quanto già valutato positivamente in tale sede.

\* \* \*

**2** Perimetrazione, all'interno tessuto consolidato ad est della via Giardini, di un nuovo ambito AUC7.17 (via Vittorio Veneto- ex Cinema Politeama a Formigine) in luogo dell'ambito AUC1, da assoggettare a permesso di costruire convenzionato finalizzato alla riqualificazione di una porzione di isolato su cui insistono immobili in disuso, un tempo destinati a cinema; la variazione prevede anche l'inserimento di disposizione normativa specifica nel testo delle Norme

### **RUE Vigente**

---

**Auc1:** ambiti urbani consolidati di centralità urbana: tessuti, di norma di impianto non recente, comprendenti i principali assi o nodi urbani ove si concentrano le funzioni di animazione urbana e quelle complementari alla residenza, quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie, direzionali e di servizio.

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati di centralità urbana: tessuti, di norma di impianto non recente, comprendenti i principali assi o nodi urbani ove si concentrano le funzioni di animazione urbana e quelle complementari alla residenza, quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie, direzionali e di servizio.

*Obiettivi:* riqualificare i principali assi o nodi di animazione urbana e commerciale.

*Tipi di intervento edilizio ammessi:* fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 4.1, negli altri casi:

**A)** non sono ammessi interventi di NC.

**B)** sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D, CD a prescindere da parametri urbanistici; tuttavia qualora siano state utilizzate le possibilità di cui alle successive lettere, gli interventi di RRC e RE non possono dare luogo ad ulteriore incremento della Su.

**C)** sono ammessi interventi di AM (ampliamento) limitatamente all'uso b.2 (pubblici esercizi) per un max. del 30% della Su esistente del pubblico esercizio. L'attuazione di tale intervento è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo di non cambio d'uso per dieci anni.

**D)** sono ammessi interventi di DR (demolizione e ricostruzione) di intere unità edilizie nel rispetto dei seguenti limiti:

- Su max = Su preesistente +15%, elevabile a +25% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A, e a +30% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+.
- Sa max = 50% della Su,
- Q max = 60% della SF.

**E)** sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) sono ammessi interventi di AM (ampliamento) per un max. del 10% della SU preesistente e per ciascuna unità abitativa. Gli interventi di AM sono ammessi a condizione che sia effettuata la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni.

## **RUE Variante**

### **Art. 4.2.4.17 – Ambito AUC7.17 (via Vittorio Veneto – Ex Cinema – Politeama a Formigine)**

---

1. Sono ammessi interventi di NC per uso a1 e altri usi di cui all'art. 4.2.2 del presente regolamento.
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC e D, sono ammessi interventi di NC nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Su max = 1.850 mq;
  - SP min = 15% della SF;
  - NP max = 4;
  - numero massimo di unità immobiliari = 18 (comprese quelle esistenti).
3. Prescrizioni particolari:
  - il progetto dovrà prevedere un intervento unitario su tutte le particelle catastali coinvolte (Fg. 32 Mappali 101, 102, 103, 100 parte, 342, 104 e 105), previo accorpamento delle stesse;
  - la realizzazione e cessione di un posto auto pubblico per ogni alloggio sulla via Vittorio Veneto;
  - la monetizzazione della restante quota di posti auto pubblici e comunque per una quantità non superiore al 50% (richiesti in misura minima in funzione dell'intervento edilizio) non localizzabili sulla via pubblica;
  - la richiesta del titolo abilitativo (permesso di costruire convenzionato) dovrà essere presentata, completa di tutti gli elaborati richiesti, entro 24 mesi dall'approvazione della variante di RUE;
  - la prestazione energetica dei nuovi fabbricati dovrà essere tale da rientrare nella classe 'A+'.

## **Valutazioni**

---

La modifica introdotta dalla Variante ha lo scopo di rendere fattibile un intervento già ammesso dal PRG (demolizione e ricostruzione del fabbricato ex cinema), estendendo l'ambito di attuazione e rendendo così possibile un opportuno intervento di riqualificazione altrimenti pressoché impossibile da realizzare, a causa dell'impatto volumetrico del fabbricato da sostituire in rapporto al piccolo lotto insediato.

La capacità edificatoria resta inalterata (SU = 1.850 mq., comprensivi di incremento per la classe energetica A+), mentre la superficie fondiaria su cui si realizza l'intervento passa dagli attuali 680 mq. a 2.370 mq., con un evidente miglioramento dell'assetto urbanistico-edilizio e ambientale.

La Variante consiste quindi nella perimetrazione di un sub-ambito più esteso di intervento convenzionato, a parità di capacità edificatoria assegnata dal RUE all'ambito già assoggettato nel RUE a ValSAT – VAS. Pertanto si può stimare che gli effetti sul sistema ambientale saranno ampiamente positivi (incremento di superfici permeabili, dotazioni, impatto volumetrico), rispetto a quanto già valutato positivamente in sede di ValSAT – VAS del RUE vigente.

3. Perimetrazione, all'interno tessuto consolidato ad est della via Giardini, di un **nuovo ambito AUC7.18 (via Valdrighi a Formigine)** in luogo dell'ambito AUC1 da assoggettare a permesso di costruire convenzionato finalizzato alla riqualificazione di una porzione di isolato su cui insistono immobili in cattivo stato di conservazione ed in disuso, un tempo destinati in parte a distilleria; la variazione prevede in particolare la demolizione del fabbricato esistente lungo la via Valdrighi a vantaggio del ritrovamento di spazi da destinare a dotazioni territoriali e la regolarizzazione della sezione stradale; la modifica prevede, pertanto, anche l'inserimento di disposizione normativa specifica nel testo delle Norme;

### **RUE Vigente**

---

Ambito Auc.1 – Classificazione immobile lungo via Valdrighi a Formigine capoluogo – edificio di origine storica scheda 8.90

### **RUE Variante**

---

*Contenuto della Variante:* eliminazione della tutela posta sull'immobile situato a Formigine - via Valdrighi ed identificato alla scheda 8.90, in seguito all'analisi condotta sulla documentazione acquisita agli atti degli uffici comunali sulla base della quale l'immobile risulta notevolmente trasformato per effetto di consistenti interventi di ricostruzione effettuati nel dopoguerra, che ne hanno reso pressoché non riconoscibile l'impianto tipologico e la configurazione architettonica e costruttiva originale. Tale situazione, unitamente al pessimo stato di conservazione, rendono non fattibile un intervento di recupero edilizio con adeguamento o miglioramento strutturale a fini antisismici, e preferibile un intervento di rinnovo urbanistico-edilizio nel rispetto dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano in cui l'immobile è inserito;

### **Art. 4.2.4.18 – Ambito AUC7.18 (via Valdrighi a Formigine)**

---

1. Sono ammessi interventi di NC per uso a1 (max 80%) e per gli altri usi di cui all'art. 4.2.2 del presente regolamento (min 20%).
2. Oltre agli interventi di MO, MS, RS, RRC e D , sono ammessi interventi di NC nel rispetto dei seguenti parametri:
  - SU max = Su esistente + 25% per classe energetica;
  - SP min = 20% della SF;
  - NP max = 3;
  - Alloggio medio 100 mq.
3. Prescrizioni particolari:
  - Ampliamento sezione stradale con inserimento percorso pedonale protetti (marciapiedi) su entrambi i lati della strada (salvo per tratto porticato);
  - Mantenimento dei parcheggi pubblici esistenti sulla via Valdrighi (lato opposto all'area di intervento);
  - Organismo architettonico unitario su via Valdrighi, con portico al piano stradale;
  - Al piano terra su via Valdrighi gli spazi devono avere in parte destinazioni non residenziali, con preferenza per attività di interesse pubblico (commercio, artigianato di servizio alla persona, ecc.);
  - In sede di progetto unitario devono essere valutate con attenzione le possibilità di

recupero del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 22 mappale 158;

- La richiesta del titolo abilitativo (permesso di costruire convenzionato) completo di tutti gli elaborati richiesti, dovrà essere presentato entro 36 mesi dall'approvazione della variante di RUE;
- Il progetto dovrà prevedere un intervento unitario su tutte le particelle catastali coinvolte (Fg 22 mappali 158, 159, 161, 162, 168, 169, 170, 171, 185), previo accorpamento delle stesse;
- La realizzazione dei parcheggi pubblici dovrà essere prevista sulle vie Valdrighi (soluzione in linea) e Nazario Sauro (soluzione a pettine), con possibilità di monetizzazione per una quantità non superiore al 50%.
- I nuovi fabbricati dovranno garantire la prestazione energetica relativa alla classe 'A+'.

### **Valutazioni**

---

La modifica introdotta dalla Variante ha lo scopo di realizzare un intervento di riqualificazione urbana in un'area centrale del capoluogo, attraverso un intervento unitario di ristrutturazione edilizio-urbanistica con possibilità di integrale demolizione e ricostruzione, fatta salva l'esigenza di valutare con particolare attenzione le possibilità di recupero del fabbricato identificato catastalmente al Fg. 22 mappale 158.

La disciplina attuale di tutela dell'edificio rende pressoché impossibile l'intervento di recupero e adeguamento funzionale e strutturale, e mantiene la strada (via Valdrighi) in condizioni di scarsa funzionalità e sicurezza (sezione stradale ridotta, assenza di marciapiedi).

Per le finalità pubbliche (sistemazione strada, realizzazione di percorsi pedonali e parcheggio pubblico) l'intervento previsto dalla variante si configura come sensibilmente migliorativo rispetto alla situazione urbanistico-ambientale attuale.

Pertanto si può stimare che gli effetti sul sistema ambientale risultino positivi rispetto a quanto già valutato positivamente in sede di ValSAT – VAS del RUE vigente