



# Comune di Formigine

## 3° VARIANTE AL

# RUE

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

### 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> <i>Arch. Rudi Fallaci</i> (Direttore Tecnico Settore Urbanistica e Ambiente) <i>Arch. Luca Biancucci</i> (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</p> <p>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, arch. Rebecca Pavarini</i></p>	<p>3° VARIANTE RUE 2016 Adozione: delibera C.C. n.14. del 25/02/2016 Approvazione: delibera C.C. n.64 del 30/06/2016</p> <p>Sindaco: <i>Maria Costi</i> Assessore all'Urbanistica: <i>Armando Pagliani</i> Segretario Generale: <i>Dott.ssa Rosa Lucente</i> Dirigente Area Tecnica territorio e sviluppo economico: <i>Arch. Alessandro Malavolti</i> Responsabile del progetto: <i>Arch. Alessandro Malavolti</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.

Con delibera del Consiglio Comunale n.63 del 21.11.2013 è stata approvata la prima Variante al RUE; con delibera del Consiglio Comunale n.92 dell'11.12.2014 è stata approvata la seconda Variante di RUE.

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

E' necessario apportare alcune modifiche cartografiche e normative di tipo puntuale, rivolte in particolare a

- consentire l'inserimento di alcune funzioni in lotti specifici
- razionalizzazione della viabilità ciclopedonale del nuovo comparto San Giacomo Ovest
- evidenziare la realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione secondaria
- facilitare la riqualificazione/sostituzione del tessuto urbano consolidato
- migliorare ed integrare alcune disposizioni normative in interventi specifici.

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

I contenuti della Variante che hanno conseguenze sul carico urbanistico e sull'assetto territoriale sono essenzialmente quelli che riguardano la nuova perimetrazione dell'Ambito AUC7.19 (ex Carducci) in via Gramsci.

Tale ambito viene individuato all'interno dell'area occupata dalla vecchia scuola elementare Carducci, fino ad ora individuato come AUC2.2 – Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali consolidati saturi normati al Titolo IV – capo 4.2 delle Norme di RUE.

L'inserimento di questo nuovo ambito prevede anche l'individuazione di una nuova disposizione normativa specifica nel testo delle Norme.

### RUE Vigente

#### **Ambiti Auc2**

*Descrizione:* ambiti urbani consolidati saturi: tessuti, di norma con impianto non recente, da non addensare in quanto presentano, pur nel quadro di un adeguato livello di qualità urbana, parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici...), o in quanto sono caratterizzati dalla contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare.

*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)** non sono ammessi interventi di NC.

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

**C)** sono ammessi interventi di AM (ampliamento) limitatamente all'uso b.2 (pubblici esercizi) sino ad 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)** per ciascuna unità abitativa sono ammessi interventi di AM del 10% della SU preesistente qualora:

- UF preesistente  $\geq 0,25$  mq/mq, per gli ambiti individuati nella cartografia con la sigla AUC2.1;
- UF preesistente  $\geq 0,45$  mq/mq, per gli ambiti individuati nella cartografia con la sigla AUC2.2;

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)** sui soli edifici esistenti alla data del 31/03/2009 (ai sensi della l.r. 6/2009) sono ammessi interventi di AM (ampliamento) e DR (demolizione e ricostruzione) nel rispetto dei seguenti indici:

- UF max  $\leq 0,25$  mq/mq, per gli ambiti individuati nella cartografia con la sigla AUC2.1;
- UF max  $\leq 0,45$  mq/mq, per gli ambiti individuati nella cartografia con la sigla AUC2.2;

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.

**F)** sono sempre ammessi interventi di RE, anche con incremento della SU all'interno del Vinv, e 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,
- nei casi di DR soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato non è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici.
- è obbligatoria la previsione di un miglioramento degli spazi pubblici.

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

- UF max = 0,25 mq/mq nel capoluogo. UF max = 0,20 mq/mq nelle frazioni e nelle altre località minori
- SP min = 30% della SF
- NP max = 3
- 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:
- Uf max = 0,35 mq/mq nel capoluogo. UF max = 0,30 mq/mq nelle frazioni e nelle altre località minori
- SP min = 30% della SF
- NP max = 4

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:

- Uf max = 0,45 mq/mq nel capoluogo. UF max = 0,40 mq/mq nelle frazioni e nelle altre località minori,
- SP min = 30% della SF
- NP max = 4

#### RUE Variante

Art. 4.2.4.19 – Ambito AUC7.19 (Ex scuole Carducci)

1. Sono ammessi gli interventi di D e NC per uso a1
  2. Gli interventi di NC sono ammessi secondo i seguenti parametri
- Su max = 1200 mq

- NP max = 3
- 8 unità immobiliari (a1)
- classe energetica A
- SP min. = 30% della SF

### 3. prescrizioni particolari:

Il permesso di Costruire Convenzionato potrà prevedere particolari prescrizioni e/ o cessioni di aree per servizi pubblici richiesti dall'A.C., al fine di garantire l'adeguato inserimento nel contesto esistente, caratterizzato dalla contiguità con elementi di pregio storico culturale, del nuovo intervento edilizio, con particolare riferimento:

- alla localizzazione e accessibilità delle opere di urbanizzazione primaria ed alla loro integrazione con infrastrutture viarie esistenti al contorno;
  - alla salvaguardia della percezione visiva dell'adiacente torre piezometrica;
  - alla disposizione ed articolazione volumetrica dei nuovi copri di fabbrica.
- Inoltre l'attuatore dovrà provvedere alla demolizione dell'intero fabbricato denominato "scuola Carducci", compresi i corpi di fabbrica ad uso palestra.

### Valutazioni

La modifica introdotta dalla Variante ha lo scopo di consentire un intervento di riqualificazione urbana in un'area centrale del capoluogo, in cui attualmente sono localizzate le vecchie scuole, ora dismesse, Carducci.

Si intende consentire, attraverso un intervento di tipo convenzionato, la demolizione del fabbricato esistente e la successiva costruzione di edifici ad uso esclusivamente residenziale.

Nella nuova norma di Rue viene introdotta una capacità edificatoria limitata a 1200 mq ed 8 unità immobiliari, da realizzarsi su un massimo di 3 piani fuori terra. Vengono inoltre inserite specifiche indicazioni al fine di garantire l'adeguato inserimento nel contesto esistente, caratterizzato dalla contiguità con elementi di pregio storico culturale.

Nella norma si precisa inoltre, che la demolizione dell'intero fabbricato sarà interamente a carico dell'attuatore, anche per la parte che è destinata a rimanere ad uso esclusivo di attività collettive (scuola).

Considerate quindi le finalità pubbliche e la possibilità di riqualificare l'edificato esistente, si può stimare pertanto che l'intervento previsto dalla variante, abbia effetti positivi sul sistema urbanistico-ambientale attuale.