



RAPPORTO AMBIENTALE – VALSAT – VAS STESURA CONTRODEDOTTA

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)*

INDICE

1.	LA VALSAT DELLA 4a VARIANTE 2017 AL RUE DI FORMIGINE: APPROCCIO METODOLOGICO.....	1
2.	LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLA VARIANTE 2017 AL RUE.....	3
2.1	Le modifiche introdotte con la Variante	3
2.2.	La coerenza delle trasformazioni introdotte nella Variante al RUE	8
2.3.	La valutazione degli interventi della Variante	8

1. LA VALSAT DELLA 4a VARIANTE 2017 AL RUE DI FORMIGINE: APPROCCIO METODOLOGICO

La Circolare illustrativa delle innovazioni in materia di governo del territorio introdotte dai Titoli I e II della L.R. n. 6 del 2009 ribadisce che **la ValSAT deve avere ad oggetto solo le prescrizioni del piano** o delle varianti e le direttive per l'attuazione dello stesso, valutando poi gli effetti di sistema, alla luce degli esiti della valutazione dei piani sovraordinati. La ValSAT deve pertanto considerare i reali effetti sull'ambiente che derivano direttamente dalle politiche e obiettivi stabiliti dal piano o dalle varianti, oltre che dalle singole previsioni che ne derivano, tenendo conto delle interazioni di sistema che le scelte operate producono.

Sempre a fini di semplificazione e di coerenza tra i processi di pianificazione, si dispone poi che per la predisposizione della ValSAT siano utilizzati, se pertinenti, gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o altrimenti disponibili.

Le analisi e valutazioni contenute nella ValSAT devono essere adeguate, dunque, alle conoscenze disponibili, ma anche al livello di approfondimento proprio di ciascun livello di pianificazione. Pertanto, sempre l'art. 5, comma 3, consente all'amministrazione procedente di tener conto che "talune previsioni e aspetti possono essere più adeguatamente decisi e valutati in altri successivi atti di pianificazione di propria competenza, di maggior dettaglio, rinviando agli stessi per i necessari approfondimenti". Tale disposizione opera sia con riguardo alle previsioni del piano generale (regionale, provinciale e comunale) rispetto ai piani settoriali dello stesso livello territoriale, sia con riguardo ai piani urbanistici operativi ed attuativi, rimanendo fermo che ciascun livello di pianificazione deve garantire una compiuta valutazione dei profili e delle tematiche che attengono alla sua competenza e, ai fini dell'approvazione di ciascuno strumento, deve considerare compiutamente gli effetti delle prescrizioni e direttive stabilite dallo stesso.

Grazie a tale semplificazione, la ValSAT è ricondotta alla sua funzione essenziale, di **strumento che individua, descrive e valuta i potenziali impatti solo delle effettive scelte operate dal piano** e che individua le misure idonee per impedire, mitigare o compensare tali impatti alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo di cui all'articolo 4 e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano (art. 5, comma 2).

Inoltre, l'approfondimento e l'articolazione delle indagini dovrebbe essere accuratamente

commisurata ai processi e alle dinamiche che si vogliono governare, stringendo un forte legame logico e interpretativo tra le conoscenze attivate e le politiche di intervento che si intendono promuovere.

Il presente Rapporto di ValSAT della Variante 2017 al RUE di Formigine effettua una verifica della coerenza delle modifiche apportate al quadro della pianificazione comunale con le criticità del territorio e con le strategie per lo sviluppo sostenibile (analisi di coerenza interna), a partire dalle risultanze già acquisite dalla ValSAT del RUE vigente.

Il documento costituisce Rapporto Ambientale ai sensi del procedimento integrato di VAS-ValSAT previsto dall'art.5 della L.R. n.20/2000 e smi.

2. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLA VARIANTE 2017 AL RUE

2.1 LE MODIFICHE INTRODOTTE CON LA VARIANTE

La Variante 2017 al RUE del Comune di Formigine introduce modifiche di carattere normativo e cartografico, che riguardano da un lato il recepimento di piani e norme sovraordinati e dall'altro l'introduzione di modifiche all'assetto e alla normativa specifica.

Nel primo caso l'**adeguamento normativo e cartografico per il recepimento di piani e norme sovraordinati** riguarda l'**Adeguamento normativo alle disposizioni della L.R. n.12/2017** "Modifiche alla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) e alla L.R. n. 23/2004 (vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326)

Le norme sulla semplificazione prevedono che le previsioni degli strumenti di pianificazione e delle loro Varianti "attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti". Inoltre le previsioni di competenza di ciascun livello di pianificazione devono coordinarsi "alle disposizioni degli atti normativi attraverso richiami espressi alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione". La normativa del RUE è pertanto adeguata a tali disposizioni, ed aggiornata con i riferimenti al quadro normativo e di pianificazione sovraordinata attuale.

Inoltre, la stessa legge introduce il Regolamento edilizio tipo, con contenuti e indice predefiniti, al quale i comuni sono tenuti ad adeguarsi entro il 31/12/2017.

Questo obbligo ha comportato la suddivisione del vigente RUE in due sezioni, la prima delle quali riprende fedelmente i contenuti del RE tipo, mentre la seconda raccoglie le norme specifiche di natura urbanistica, proprie del sistema normativo del comune di Formigine. Di conseguenza, l'organizzazione dell'indice del nuovo regolamento Edilizio e Urbanistico è la seguente:

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:*Prima parte: Principi generali e disciplina dell'attività edilizia*

- Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi
- Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso
- Disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia
- Modulistica edilizia unificata.

Seconda parte: Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia

titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali

titolo II– Disciplina della esecuzione dei lavori

titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali

titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo

titolo V – Norme transitorie

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

Titolo I – Aspetti generali

Titolo II - Dotazioni territoriali

Titolo III - Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC:

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

Capo 3.2 – Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (Auc)

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

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

Capo 3.5 – Territorio urbanizzabile (ANS e ASP)

Capo 3.6 – Territorio rurale – Disposizioni generali

Capo 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.

L'introduzione di **modifiche specifiche all'assetto e alla normativa** riguarda:

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

Le modifiche sono finalizzate 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. In particolare la modifica nella classificazione degli edifici è orientata a favorire gli interventi di miglioramento sismico, spesso tecnicamente non fattibili per quella parte del patrimonio edilizio di origine storica che si trova in condizioni di particolare degrado e fragilità.

La Variante al RUE, senza disconoscere la classificazione del patrimonio di origine storica effettuata in sede di redazione del RUE vigente, introduce alcune possibilità di intervento che superano quelle del restauro e risanamento conservativo su un numero limitato di edifici, individuati attraverso un avviso pubblico e successivamente verificati dall'Amministrazione, 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.

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 che pur mantenendo la loro definizione di edifici di interesse storico possono essere assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia, attraverso permesso di costruire convenzionato. Già in sede di RUE tuttavia si associano ad ognuno degli edifici condizioni per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione; si sono definite così 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 ad 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.

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. 4.1.6 comma 13 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.

2. Aspetti relativi alla promozione della sicurezza e della qualità funzionale del

non classificato di origine storica

La Variante introduce, in applicazione dell'art. 7-ter della 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.

L'incremento va dal 10% al 20% della SU esistente ed è commisurato al conseguimento di livelli di rischio migliorativi rispetto alla situazione esistente; il massimo di incentivo si ottiene con il conseguimento dell'adeguamento sismico.

3. Aspetti relativi alla qualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente

.In questo caso sono concessi incentivi per l'incremento della SU esistente con percentuali del 55 e del 10% in funzione del conseguimento di un indice di prestazione energetica Ep che rientri rispettivamente nella classe energetica A2 e in quella A4.

4. Aspetti relativi alla qualificazione del patrimonio esistente rispetto ad altre prestazioni funzionali

In questo caso l'incentivo è rappresentato da un incremento del 5% della SU esistente per interventi che si qualifichino attraverso il soddisfacimento di almeno due dei quattro requisiti individuati al c.4 dell'art. 3.2.4 dalla Variante:

- recupero e riutilizzo acque meteoriche
- eliminazione barriere architettoniche attraverso l'accessibilità verticale anche per edifici con tre piani fuori terra
- eliminazione barriere architettoniche attraverso accessibilità a tutti gli spazi comuni
- produzione di energia termica da FER

5. Nuova definizione di livelli minimi di qualità richiesti a tutti gli interventi

La nuova definizione dei requisiti riguarda:

- 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)
- prestazioni energetiche negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale, di DR, NC e AM 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: obbligo di installazione dell'ascensore o di piattaforma elevatrice negli edifici con tre piani fuori terra.

6. Promozione del riuso e della rigenerazione edilizia attraverso.

- nell'edilizia in prevalenza residenziale: riuso della volumetria esistente, con 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 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.

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

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 il mancato completamento delle opere comporta un nuovo permesso di costruire convenzionato o, nei casi più complessi di variante sostanziale, attraverso l'inserimento 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.

8. Disciplina di attività diffuse nel territorio

Sono inseriti dalla Variante 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), nonché la disciplina di dettaglio per la realizzazione di elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato.

9. Altre innovazioni e perfezionamenti normativi

- modifiche introdotte a seguito di valutazione positiva di problematiche/ricieste contenute le istanze presentate da privati, che si traducono in ri-perimetrazione di corti rurali o nuova classificazione, modifiche cartografiche di ambiti con disciplina "speciale" definita dal RUE, ecc.)
- usi ammessi e possibilità di modifiche normative in ambiti soggetti a PUA
- modifica di alcune condizioni di intervento negli ambiti AUC7.18;
- riclassificazione di sub-ambiti AUC.3 in AUC.4
- modifica della norma di art. 3.3.2 (ora 4B.2.1) per interventi su edifici esistenti in fascia di rispetto stradale o ferroviario
- inserimento all'art. 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'unica unità immobiliare abitativa aggiuntiva (art. 3.6.4 comma 2)

- correzione di errori materiali riscontrati In base alle segnalazioni dell'Ufficio.

2.2. LA COERENZA DELLE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE NELLA VARIANTE AL RUE

Nessuna delle modifiche introdotte è in contrasto con quanto prescritto da piani e norme sovraordinati.

Infatti, per quanto riguarda il primo gruppo di modifiche si tratta di adeguamento a norme o piani sovraordinati, il cui recepimento è obbligatorio a tutti i livelli della pianificazione, per quanto di competenza.

Per quanto riguarda le modifiche specifiche a norme e cartografia del RUE, esse sono apportate in conformità alle disposizioni del PSC vigente.

Si ritiene pertanto che non sussistano incongruenze tra le modifiche individuate nella Variante e la pianificazione vigente, sia comunale sia di livello sovraordinato.

2.3. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DELLA VARIANTE

Per quanto riguarda l'adeguamento a norme sovraordinate, si osserva che l'adeguamento normativo alle disposizioni della L.R. 12/2017 non comporta conseguenze dal punto di vista degli impatti sul territorio

Per quanto riguarda le modifiche cartografiche e normative specifiche:

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

Contenuti della modifica proposta.

Possibilità di intervento, su un numero selezionato di edifici classificati 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, con permesso di costruire convenzionato, attraverso quattro macro-tipologie di intervento definite dalla Variante.

Valutazione.

Le innovazioni normative e cartografiche introdotte dalla Variante sono 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. La modifica non ha effetti sul dimensionamento del Piano.

- **Aspetti relativi alla promozione della sicurezza e della qualità funzionale del non classificato di origine storica**
- **Aspetti relativi alla qualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente**
- **Aspetti relativi alla qualificazione del patrimonio esistente rispetto ad altre prestazioni funzionali**
- **Nuova definizione di livelli minimi di qualità richiesti a tutti gli interventi**
- **Promozione del riuso e della rigenerazione edilizia**

Contenuti della modifica proposta.

Si tratta di innovazioni introdotte nel RUE per favorire l'incremento dei livelli di sicurezza e di qualità del patrimonio edilizio.

Valutazione

Le modifiche introdotte non hanno influenza sul dimensionamento del Piano, ma sono indirizzate all'incremento della sicurezza e della qualità insediativa.

- **Aspetti relativi alla disciplina dei tessuti urbani in corso di completamento in base a Piani Urbanistici Attuativi scaduti**

Contenuti della modifica proposta e valutazione

Si tratta di chiarimenti rispetto alla disciplina attuativa dei PUA che non comportano modifiche al dimensionamento del Piano.

- **Disciplina di attività diffuse nel territorio**

Contenuti della modifica proposta e valutazione

Entrambe le modifiche (sedi per attività di volontariato; disciplina insediamento sale scommesse) sono orientate all'incremento della qualità insediativa e, in particolare la seconda, alla tutela della popolazione

- **Altre innovazioni e perfezionamenti normativi**

Contenuti della modifica proposta e valutazione

Di queste modifiche l'unica che ha effetti di incremento delle potenzialità insediative è quella 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 consentirle – di ricavare un'unica unità immobiliare abitativa aggiuntiva.

La possibilità riguarda 16 casi nel territorio di Formigine, cinque dei quali già avevano la possibilità di realizzazione dell'unità abitativa: si tratta pertanto di un potenziale incremento di 11 alloggi, che si ritiene del tutto ininfluenza rispetto sia al dimensionamento del Piano sia alle ricadute sull'ambiente.