



**RAPPORTO AMBIENTALE – VALSAT – VAS
STESURA CONTRODEDOTTA - **VERSIONE INTEGRATA****

| |
|--|
| <p>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: <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>2a VARIANTE RUE 2014 Adozione: delibera C.C. n.27 del 09/04/2014 - Approvazione: delibera C.C. n.92 dell'11/12/2014</p> |
| <p>3a 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>4a VARIANTE RUE 2017 Adozione: delibera C.C. n.81 del 26/10/2017 - Approvazione: delibera C.C. n. 27 del 27/03/2018</p> |
| <p>5a VARIANTE RUE 2017 Adozione: delibera C.C. n.96 del 30/11/2017 - Approvazione: delibera C.C. n. 38 del 19/04/2018</p> |
| <p>6a VARIANTE RUE 2019 Adozione: delibera C.C. n.47 del 25/06/2020 - Approvazione: delibera C.C. n. 116 del 26/11/2020</p> |
| <p>7a VARIANTE RUE 2021 Adozione: delibera C.C. n. 70 del 29/06/2021 - Approvazione: delibera C.C. n. ___ del _____ Sindaco: <i>Maria Costi</i> Assessore all' Urbanistica: <i>Armando Pagliani</i> Segretario Generale: <i>Dott.ssa Clementina Brizzi</i> Dirigente Area Programmazione e gestione del territorio e Responsabile del procedimento: <i>Arch. Alessandro Malavolti</i> Responsabile del Servizio: <i>Arch. Rita Galli</i> Gruppo di lavoro: <i>Arch. Patrizia Caselli, Arch. Chiara Italiani, Arch. Roberta Palumbo</i></p> |

INDICE

| | |
|---|-------|
| 1. LA VALSAT DELLA 7a VARIANTE 2021 AL RUE DI FORMIGINE: APPROCCIO METODOLOGICO..... | pag.4 |
| 2. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELLA 7a VARIANTE 2021 AL RUE..... | pag.5 |
| 2.1 Le modifiche introdotte con la Variante..... | pag.5 |
| 2.2 La coerenza delle trasformazioni introdotte nella Variante al RUE..... | pag.7 |
| 2.3 La valutazione degli interventi della Variante..... | pag.8 |

1. LA VALSAT DELLA 7a VARIANTE 2021 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 conseguono, 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 7a Variante 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 7a VARIANTE 2021 AL RUE

2.1 LE MODIFICHE INTRODOTTE CON LA VARIANTE

La 7a Variante 2021 al RUE del Comune di Formigine introduce modifiche di carattere normativo e cartografico di tipo puntuale, che riguardano da un lato l'introduzione di modifiche alla normativa specifica e rettifica di errori materiali riscontrati, e dall'altro il recepimento di alcune istanze di privati valutate positivamente.

L'introduzione di modifiche specifiche all'assetto e alla normativa riguarda i seguenti punti principali:

1. Modifica ambiti AUC7.10 (via Giardini/via Mazzini nel Capoluogo) e AUC7.11 (via Grandi/via Ghiarola nel Capoluogo)

La variante ha lo scopo di avviare un percorso di rigenerazione urbana delle aree e dei fabbricati posti all'interno dell'ambito AUC 7.10, sito fra Giardini e via Mazzini nel Capoluogo, attualmente principale Centro Parrocchiale del comune di Formigine, introducendo previsioni di assetto dell'area di interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti proponenti e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Il percorso di rigenerazione urbana delle aree e dei fabbricati posti all'interno dell'ambito AUC 7.10, a seguito degli impegni derivanti dall'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 ed art.11 L.241/1990 approvato con delibera di Giunta 73/2021 allegato alla Variante del RUE, prevede che una parte della capacità edificatoria del comparto AUC7.10 sia trasferita ed attribuita al comparto AUC7.11, con trasformazione della potenzialità edificatoria già prevista dallo strumento urbanistico vigente, da uso commerciale / direzionale / terziario ad uso residenziale. Il cambio di destinazione di superficie utile (Su), trasferita all'ambito AUC 7.11, comporta una maggiore quota di alloggi ricavabili (n°16 max) ma non un incremento della superficie utile (Su) ammessa dal RUE, provenendo da un trasferimento.

La variante disciplina i parametri edilizi e urbanistici ammessi nei due ambiti a seguito del progetto di rigenerazione urbana, suddividendo l'Ambito AUC 7.11 in tre sotto-ambiti – Comparto AUC 7.11a, AUC 7.11b, AUC 7.11c - prevedendo in particolare con variazione in particolare del Comparto AUC7.11a, al quale viene attribuita la quota di Su (1200 mq) per usi a1 e a2 (residenza e residenza collettiva) in trasferimento dall'Ambito AUC7.10, per un n° max di unità immobiliari pari a 16 su max 4 piani. la possibilità di uso pubblico della corte collocata tra gli edifici oggetto di ristrutturazione, oltre alla compensazione del Contributo Straordinario mediante cessione di opere di urbanizzazione (parcheggio e ciclabile).

La nuova capacità edificatoria del comparto AUC7.11 è trasferita dal comparto AUC7.10, con trasformazione della potenzialità edificatoria già prevista dallo strumento urbanistico vigente nell'ambito AUC7.10, da uso commerciale / direzionale / terziario ad uso residenziale, non comportando pertanto incremento della superficie utile (Su) ammessa dal RUE.

2. Modifica ambito ASP1.7.13 (via Mattei, via Einaudi, via Carli)

Su istanza di parte, nell'ambito ASP1.7.13 (via Mattei, via Einaudi, via Carli), a seguito di verifica puntuale sullo stato legittimato dei fabbricati già realizzati, viene meglio precisata la quota residua di potenzialità edificatoria (PE) dei sub-ambiti, al fine di consentire il completamento del programma edilizio e di agevolarne l'attuazione.

La variante prevede pertanto la creazione di ulteriori due sub-ambiti, a1 e b1, nelle porzioni inedificate dei lotti, a cui attribuire la potenzialità edificatoria non ancora utilizzata e ad essi destinata da progetto originario, nel rispetto dei quantitativi massimi ammessi per l'ambito.

3. Ripristino, modifica, eliminazione di tutele specifiche su fabbricati in area agricola in accoglimento di istanze di privati

La presente variante risponde ad alcune istanze presentate da privati, in merito ad aspetti relativi alla tutela e alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente in ambito rurale, con nuova classificazione di n° 1 edificio, riclassificazione di n°8 edifici da Restauro e Risanamento conservativo a Ristrutturazione Edilizia normata dall'art. C.3.1.2 comma 14, tenendo conto dei criteri di riclassificazione previsti dalla 4a Variante al RUE, eliminazione di classificazione per n°9 edifici, compresi all'interno di aree oggetto di un Piano Attività Estrattive a seguito dell'impegno da parte della proprietà di procedere con la completa demolizione senza ricostruzione dei fabbricati stessi.

Le riclassificazioni 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, consente alcune possibilità di intervento che superano quelle del restauro e risanamento conservativo su un numero esiguo di edifici, su istanza di privati ed in base alla documentazione tecnica richiesta, 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.

In ogni caso la Variante stabilisce che "le modalità di intervento convenzionato devono essere comunque tali da garantire – anche in caso di RE con 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).

4. Modifica perimetri corti rurali in seguito a modifiche da Permesso di costruire convenzionato (modifica cartografica)

Variatione esclusivamente cartografica che recepisce come coordinamento atti le modifiche introdotte al perimetro di corti rurali effettuate ai sensi dell'art. C.3.6.4 comma 6 delle norme di RUE, in sede di Permesso di costruire convenzionato per interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. C.3.1.2 delle stesse norme, su fabbricati in territorio rurale, approvate con delibere di Consiglio Comunale n.30 del 10/4/2019, n.133 del 17/12/2020 e n.45 del 18/5/2021.

5. Incidenza superfici accessorie (Sa) al 65 % per edifici ad uso residenziale

Questa parte di contenuti della Variante modifica, solo per gli interventi di nuova costruzione (NC), ricostruzione (DR) o ampliamento (AM) di edifici preesistenti ad uso residenziale, la quota di Sa in rapporto alla Su realizzata o di quella massima prevista dall'indice edificatorio dell'ambito competente, dal 50% al 65%. La quota di Sa rimane invariata, al 50%, in tutti gli interventi di nuova costruzione (NC), ricostruzione (DR) o

ampliamento (AM) di edifici preesistenti ad uso terziario e commerciale. La norma specifica inoltre che le superfici accessorie in quantità eccedente al 65% della Su per gli interventi ad uso residenziale, e al 50% della Su per gli interventi ad uso terziario e commerciale, sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori. Questa modifica è stata inserita al fine di mantenere gli standard qualitativi progettuali per le costruzioni residenziali, modificati dalla nuova definizione di superficie accessoria (Sa) contenuta nelle "Definizione Tecniche Uniformi (DTU)" della Regione Emilia Romagna - allegato II della DGR 922/2017, che hanno ricompreso nella Superficie accessoria (Sa), gli spazi o locali interrati destinati alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli previsti dalla L. 122/1989 (cd. Legge Tognoli), prima esclusi dal conteggio, ed alla luce delle esigenze intervenute a seguito delle attuali e diverse necessità abitative post pandemia Covid-19, in particolare per quel che concerne la migliore vivibilità degli alloggi, in virtù di spazi esterni, di logge e balconi di maggiori dimensioni.

Oltre ai contenuti sopra descritti, la Variante introduce altre modifiche finalizzate a:

- a. migliorare ed integrare le disposizioni normative sulla base delle problematiche applicative riscontrate dagli uffici ed evidenziate dai tecnici liberi professionisti;
- b. recepire recenti Pareri della Regione Emilia Romagna in materia edilizia ;
- c. correggere alcuni errori materiali riscontrati, sia di tipo normativo che cartografico;

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.

I contenuti della Variante che modificano l'assetto territoriale e/o il carico urbanistico sono i seguenti:

1. *Modifica ambiti AUC7.10 (via Giardini/via Mazzini nel Capoluogo) e AUC7.11 (via Grandi/via Ghiarola nel Capoluogo);*
2. *Modifica ambito ASP1.7.13 (via Mattei, via Einaudi, via Carli).*

Sui contenuti del precedente punto 5. *Incidenza superfici accessorie (Sa) al 65 % per edifici ad uso residenziale*, ci si sofferma invece in questa sede in quanto si tratta di modifica al RUE connotata da specifici contenuti urbanistici e che produce effetti sul territorio e sull'ambiente.

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.

Per quanto riguarda le modifiche specifiche a norme e cartografia del RUE degli ambiti AUC7.10 (via Giardini/via Mazzini nel Capoluogo) e AUC7.11 (via Grandi/via Ghiarola nel Capoluogo) e ambito ASP1.7.13 (via Mattei, via Einaudi, via Carli) esse sono apportate in conformità alle disposizioni del PSC vigente.

Si ritiene pertanto che non sussistano incongruenze tra le modifiche individuate nella 7a Variante di RUE e la pianificazione vigente, sia comunale sia di livello sovraordinato.

2.3. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DELLA VARIANTE

Per quanto riguarda le modifiche cartografiche e normative specifiche:

— Aspetti relativi alle modifiche normative e cartografiche degli ambiti AUC7.10 (via Giardini/via Mazzini nel Capoluogo) e AUC7.11 (via Grandi/via Ghiarola nel Capoluogo)

Contenuti della modifica proposta.

La variante disciplina i parametri edilizi e urbanistici ammessi nei due ambiti a seguito del progetto di rigenerazione urbana, suddividendo l'Ambito AUC 7.11 in tre sotto-ambiti – Comparto AUC 7.11a, AUC 7.11b, AUC 7.11c – prevedendo: la variazione in particolare del Comparto AUC7.11a, al quale viene attribuita la quota di Su (1200 mq) per usi a1 e a2 (residenza e residenza collettiva) in trasferimento dall'Ambito AUC7.10, per un massimo di n° 16 unità immobiliari e n°4 piani; la possibilità di uso pubblico della corte collocata tra gli edifici oggetto di ristrutturazione nell'Ambito AUC 7.10; la compensazione del Contributo Straordinario mediante cessione all'Amministrazione Comunale dell'area destinate all'ampliamento di parcheggio pubblico esistente a servizio del centro storico e pista ciclabile complete di opere di urbanizzazione necessarie alla trasformazione.

La nuova capacità edificatoria del comparto AUC7.11 è trasferita dal comparto AUC7.10, con trasformazione della potenzialità edificatoria già prevista dallo strumento urbanistico vigente nell'ambito AUC7.10, da uso commerciale / direzionale / terziario ad uso residenziale, non comportando pertanto incremento della superficie utile (Su) ammessa dal RUE.

Valutazione.

Le modifiche introdotte, confermando le quantità ammesse dal RUE vigente in termini di Su massima, hanno tuttavia effetti sul dimensionamento del Piano per il lieve l'incremento delle unità immobiliari/alloggi, indirizzato tuttavia a generare le condizioni per l'avvio del percorso di rigenerazione urbana delle aree e dei fabbricati posti all'interno dell'ambito AUC 7.10. Con l'incremento indicato nella variante, che prevede la realizzazione di massimo n° 16 unità immobiliari/alloggi su lotto libero in ambito Urbano Consolidato (AUC), si incide minimamente, a livello percentuale, sul totale dei 1030 alloggi teorici previsti dal dimensionamento del PSC approvato nel 2013, per sviluppo di funzioni residenziali per i nuovi ambiti potenzialmente urbanizzabili e/o trasformabili; si evidenzia che di tale previsione sono stati attuati ad oggi solamente circa n°90 alloggi sul totale di 1030.

L'accordo introduce le condizioni per l'avvio del percorso di rigenerazione, sviluppando sinergie tra pubblico e privato che coinvolgono aspetti sociali, di interesse per la comunità. Nella difficoltà di dare avvio a questi complessi percorsi di trasformazione urbana, utili a migliorare la qualità della vita nella città, in condizioni di scarsità di risorse, l'ottica della sostenibilità in questo caso è volta a valutare l'apporto positivo e virtuoso attivato dall'accordo, tra iniziative che perseguono interessi specifici ma non particolari, come in questo caso, trattandosi di un importante centro parrocchiale e di servizi collettivi, e obiettivi più generali, che riguardano la collettività e il bene comune, essendo l'area oggetto di rigenerazione strategica per la sua centralità e le funzioni in essa collocate.

La delocalizzazione di una parte consistente della capacità edificatoria ad uso commerciale/direzionale/terziario, oggi assegnata all'ambito AUC7.10, consente di preservare la "memoria storica" e l'integrità di un'importante area limitrofa al centro del capoluogo da sempre caratterizzata da un'area verde alberata; i fabbricati e le superfici esterne di proprietà privata, una volta riqualificate, riconsegneranno alla città un'area vocata all'uso pubblico. Per le finalità pubbliche (realizzazione di parcheggio pubblico e di pista ciclabile; riqualificazione degli edifici), l'intervento previsto dalla variante si configura come sensibilmente migliorativo rispetto alla situazione urbanistico-ambientale attuale.

Per quel che concerne l'Ambito AUC 7.11, suddiviso in tre sotto-ambiti – Comparto AUC 7.11a, AUC 7.11b, AUC 7.11c – si segnala che esso è limitrofo ad un altro centro parrocchiale, che il sotto-ambito AUC 7.11c è già edificato ad uso residenziale, e che il Comparto AUC7.11a, sul quale è prevista la realizzazione di massimo n° 16 unità alloggi, è un lotto intercluso fra aree edificate ed è prospiciente al grande parcheggio del centro parrocchiale.

La modifica proposta, confermando le destinazioni d'uso ammesse dal RUE vigente, non presenta effetti negativi in riferimento a quanto già valutato positivamente in sede di VALSAT – VAS del RUE vigente, tuttavia, per il comparto AUC 7.11a, si rimanda al rispetto, in sede di progettazione e attuazione dello stesso, delle prescrizioni specifiche espresse dal parere ARPAE Prot. 29463 del 05/10/2021, recepito nelle norme di RUE.

— Aspetti relativi alle modifiche normative e cartografiche dell'Ambito ASP1.7.13 (via Mattei, via Einaudi, via Carli)

Contenuti della modifica proposta.

Su istanza di parte, nell'ambito ASP1.7.13 (via Mattei, via Einaudi, via Carli), viene meglio precisata la quota residua di potenzialità edificatoria (PE) dei sub-ambiti, al fine di consentire il completamento del programma edilizio e di agevolarne l'attuazione.

La variante prevede pertanto la creazione di ulteriori due sub-ambiti, a1 (Sub comparto a1 con SU max = 1.818,60 mq - da realizzare) e b1 (Sub comparto b1: SU max = 2.248,18 mq - da realizzare) per identificare le porzioni dei lotti inedificate, a cui attribuire la potenzialità edificatoria non ancora utilizzata e ad essi destinata da progetto originario, nel rispetto dei quantitativi massimi già ammessi per l'ambito dal RUE vigente.

Valutazione.

Le modifiche introdotte non incidono sul dimensionamento del Piano, sono finalizzate esclusivamente a consentire il completamento di un programma edilizio agevolandone l'attuazione, risultando pertanto ininfluenti rispetto alle ricadute sull'ambiente.

— Aspetti relativi alla tutela e alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente in ambito rurale e nel territorio urbanizzato (RUE2)

Contenuti della modifica proposta.

Possibilità di intervento, su n°8 edifici riclassificati che non hanno caratteristiche di particolare interesse e che presentano condizioni di grave degrado (crolli) o che per la loro collocazione costituiscono fonte di pericolo potenziale per la circolazione stradale, con permesso di costruire convenzionato, attraverso macro-tipologie di intervento definite dal RUE vigente. Nuova classificazione per n°1 edificio.

Vincolo rimosso per n° 9 edifici che non hanno caratteristiche di particolare interesse e/o che presentano condizioni di degrado e crolli, compresi all'interno di aree oggetto del Piano Attività Estrattive, e in particolare al Piano di Coordinamento Polo Estrattivo Pederzona approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, la Variante propone di rimuovere i vincoli di tutela a seguito dell'impegno da parte della proprietà di procedere con la completa demolizione senza ricostruzione dei fabbricati stessi in quanto interni o incidenti con i settori di scavo programmati; vengono di conseguenza rimossi anche i perimetri di corte rurale limitatamente alle aree interne alla Fase A.

Valutazione.

Le innovazioni normative e cartografiche introdotte dalla precedente quarta Variante di RUE vigente in riferimento alla riclassificazione di alcuni fabbricati del patrimonio edilizio esistente classificati nell'elaborato RUE2 (a cui si rimanda), consente il recupero di 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.

— Incidenza superfici accessorie (Sa) al 65 % per edifici ad uso residenziale

Contenuti della modifica proposta.

La Variante modifica, solo per gli interventi di nuova costruzione (NC), ricostruzione (DR) o ampliamento (AM) di edifici preesistenti ad uso residenziale, la quota di Sa in rapporto alla Su realizzata o di quella massima prevista dall'indice edificatorio dell'ambito competente, dal 50% al 65%. La quota di Sa rimane invariata, al 50%, per edifici preesistenti ad uso terziario e commerciale.

Le "Definizione Tecniche Uniformi (DTU)" della Regione Emilia Romagna - allegato II della DGR 922/2017, hanno modificato alcune definizioni che incidono sul calcolo della Superficie accessoria (Sa), da quelle comprendenti gli spazi o locali interrati destinati ad autorimesse a quelle inerenti le cantine, prima esclusi o diversamente conteggiate. La modifica nella variante è stata inserita quale compensazione delle differenti modalità di calcolo relative alla Sa, ed in risposta alle esigenze intervenute a seguito delle attuali e diverse necessità abitative post pandemia Covid-19, in particolare per quel che concerne la migliore vivibilità degli alloggi, in virtù di spazi esterni, di logge e balconi di maggiori dimensioni.

Valutazione.

La variazione non incide in modo significativo sul carico urbanistico rispetto alle norme già vigenti.

Si ritiene che i benefici apportati da questa modifica al patrimonio edilizio esistente, rispondano alle attuali esigenze abitative e necessità delle città, post pandemia Covid-19, chiamate a modificarsi e riorganizzare lo spazio abitato in base a nuovi principi e a nuove logiche.

— Altre innovazioni e perfezionamenti normativi

Contenuti della modifica proposta.

Le modifiche proposte non comportano incrementi di potenzialità insediative.

Valutazione.

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