



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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)
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. 27 del 27/03/2018
5a VARIANTE RUE 2017 Adozione: delibera C.C. n.96 del 30/11/2017 - Approvazione: delibera C.C. n. 38 del 19/04/2018
6a VARIANTE RUE 2019 Adozione: delibera C.C. n.47 del 25/06/2020 - Approvazione: delibera C.C. n. 116 del 26/11/2020
7a VARIANTE RUE 2021 Adozione: delibera C.C. n.70 del 29/06/2021 - Approvazione: delibera C.C. n. 103 del 28/10/2021
8a VARIANTE RUE 2021 Adozione: delibera C.C. n. ___ del _____ - 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>

INDICE

- PREMESSA.....	pag.4
- DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	
1. Modifica ambito AUC0 con costituzione Ambito AUC7.23 (via Fiori - Villa Ansaloni e Chiesa Parrocchiale Beata Vergine Assunta, Casinalbo)	pag.4
2. Modifica ambito ASP 1.5.1 (Via Maestri del Lavoro – Colombaro).....	pag.6
3. Ripristino, modifica, eliminazione di tutele specifiche su fabbricati in area agricola in accoglimento di istanze di privati.....	pag.6
4. Modifica perimetri corti rurali in seguito a modifiche da Permesso di costruire convenzionato (modifica cartografica).....	pag.8
5. Manufatti temporanei stagionali	pag.8
6. Cantine.....	pag.9
7. Dotazioni infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli	pag.9
8. Struttura telescopica per carico scarico merci (opera precaria)	pag.9
- CONTENUTI TECNICI DELLA VARIANTE	
Elenco e descrizione sintetica delle modifiche della cartografia del RUE.....	pag.10
Descrizione sintetica delle modifiche alle norme di RUE.....	pag.11
- STRALCI CARTOGRAFICI.....	pag.16

PREMESSA

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.

In seguito, 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; con delibera del Consiglio Comunale n.64 del 30.06.2016 è stata approvata la terza Variante di RUE.

Con delibera del Consiglio Comunale n.27 del 27/03/2018 è stata approvata la quarta Variante di RUE, ai sensi dell'art. 33 della LR 20/2000, che oltre ad apportare modifiche di carattere normativo al contenuto del RUE vigente, ha recepito l'indice dello schema di Regolamento Edilizio Tipo ai sensi dell'art.4, comma 1-sexies del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dell'art. 2-bis, comma 1, lettera a) della L.R. 15/2013 per la semplificazione e uniformazione in materia edilizia.

Con delibera del Consiglio Comunale n.38 del 19/04/2018 è stata approvata la quinta variante di RUE contestualmente all'approvazione del POC 2017, di cui ha recepito alcuni contenuti sia dal punto di vista cartografico che normativo.

Con delibera del Consiglio Comunale n.116 del 26/11/2020 è stata approvata la sesta variante di RUE, che ha apportato modifiche cartografiche e normative di tipo puntuale.

Con delibera del Consiglio Comunale n.103 del 28/10/2021 è stata approvata la settima variante di RUE, che ha apportato modifiche cartografiche e normative di tipo puntuale.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'ottava variante di RUE apporta alcune modifiche cartografiche e normative di tipo puntuale, rivolte in particolare ad allineamento alla Variante n. 2 al POC 2017, con valore ed effetto di PUA per comparti, con l'inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato delle nuove aree riferite al PUA "ANS3.5-ANSB2.1 Area Ex Maletti", "ANS3.8 via Erri Billò" a Casinalbo e "ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini" a Formigine, identificandoli con specifico ambito di RUE.

L'ottava variante di RUE apporta inoltre modifiche cartografiche e normative di tipo puntuale, anche in recepimento di istanze di privati, articolate nei n° 8 punti successivamente descritti.

1. Modifica ambito AUC0 con costituzione Ambito AUC7.23 (via Fiori - Villa Ansaloni e Chiesa Parrocchiale Beata Vergine Assunta, Casinalbo)

La variante definisce le modalità di intervento urbanistico-edilizio di un ambito urbano consolidato di tipo AUC0 posto a Casinalbo nei pressi della Chiesa Parrocchiale Beata Vergine Assunta, sita in via Fiori n. 1, e della limitrofa Villa Ansaloni, che consentano di assumere, in tali strumenti, previsioni di assetto del territorio di

rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione.

In adiacenza alla chiesa parrocchiale di Casinalbo è situato il complesso immobiliare di Villa Ansaloni, costituito da una villa storica con giardino e relative pertinenze.

Il fabbricato minore, posto su lato sud, è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione finalizzato alla creazione di otto unità immobiliari ad uso abitativo, una unità immobiliare ad uso "scolastico" di proprietà della Parrocchia e numerosi locali accessori e di deposito; il giardino del complesso confina su lato Est per circa 60 metri con la Via Fiori rendendo la viabilità in quel punto di esigua sezione stradale e completamente priva di marciapiedi. Per tale motivo non risulta praticabile l'istituzione di una disciplina circolatoria diversa da quella oggi esistente ed il tema della sicurezza in quel tratto è stato oggetto di numerose richieste da parte dei cittadini di Casinalbo.

Via Fiori costituisce di fatto l'unico collegamento veicolare tra il centro della frazione e un'ampia zona a servizi costituita da fabbricati destinati a funzioni di interesse pubblico generale quali ad esempio la scuola media Fiori, la palestra Ascari e l'adiacente campo sportivo, il plesso di Villa Bianchi (al cui interno sono individuate funzioni quali il Centro per le Famiglie, la Casa della Salute pediatrica e un centro diurno per disabili), la scuola materna parrocchiale e in ultimo la scuola primaria bilingue di recente edificazione.

La soluzione progettuale individuata dall'Amministrazione Comunale prevede quindi, necessariamente, la creazione di un percorso pedonale interno al complesso storico di cui in premessa, a margine del muretto di recinzione, salvaguardando la memoria dell'originaria consistenza del giardino e l'esigenza di tutela della proprietà privata.

La variante ha lo scopo di avviare il progetto di riqualificazione urbana di via Fiori, attraverso la creazione di un percorso di collegamento ciclopeditone in corrispondenza delle proprietà di Villa Ansaloni, limitrofe alla Chiesa Parrocchiale Beata Vergine Assunta, definendo contestualmente le modalità di cessione all'Amministrazione Comunale delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera pubblica sopradescritta. A tale fine è stato previsto, in luogo della procedura espropriativa, un accordo di pianificazione in variante allo strumento urbanistico, con modifica parziale della disciplina di RUE dell'ambito urbano consolidato di tipo AUC0 posto nei pressi della chiesa stessa, consistente nella conversione a Superficie Utile di parte della Superficie Accessoria oggi presente nel fabbricato Sud descritto in premessa, per complessivi mq. 219,77 destinati alla realizzazione di n. 3 unità immobiliari ad uso abitativo (a1).

La Parrocchia di Casinalbo ha altresì condiviso l'impostazione progettuale richiedendo analogamente, a ristoro della costituenda servitù di passaggio generata dalla realizzazione del nuovo cancello carraio (con relativa perdita di parcheggi), la riconversione ad uso abitativo di parte della superficie posta al piano terra del medesimo edificio per complessivi mq. 41,53 per la creazione di n. 1 unità immobiliare ad uso abitativo (a1) da adibire ad alloggio del Parroco.

Le istanze proposte non richiedono attività di nuova edificazione, solo riconversione di superfici già esistenti utilizzate ad altra funzione; il maggiore carico urbanistico generato dalla variante risulta estremamente limitato anche in considerazione del fatto che una di queste unità immobiliari sarebbe destinata ad alloggio del parroco, mentre il beneficio per i cittadini della frazione in termini di miglioramento della sicurezza

pedonale è di assoluto interesse per l'Amministrazione Comunale e coerente con gli obiettivi da essa perseguiti e, in caso di esito positivo della Variante, i tempi di attuazione dell'opera pubblica risulterebbero estremamente rapidi e con costi contenuti.

L'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 ed art.11 L.241/1990, approvato con delibera di Giunta 169/2021 e allegato alla presente Variante, disciplina le modalità e le tempistiche di cessione delle aree e delle relative opere necessarie, della costituzione della servitù di passaggio, della realizzazione del cancello carraio ed ogni altro obbligo tra le parti derivante dall'accordo, ed è inoltre finalizzato al conferimento al fabbricato di proprietà del Proponente e della Parrocchia, identificandolo come parte del costituendo ambito AUC7.23, della potenzialità edificatoria, degli indici e dei parametri individuati nell'accordo.

2. Modifica ambito ASP 1.5.1 (Via Maestri del Lavoro – Colombaro)

Su istanza di parte, per esigenze logistiche ed operative della ditta proprietaria, nell'ambito ASP1.5.1 (via Maestri del lavoro, Colombaro), all'Art. C.3.4.2 comma 5, viene aggiunto il lotto 1 ed i relativi mappali ai lotti 6 e 7, appartenenti alla stessa proprietà, per i quali è permessa la destinazione d'uso c6, al fine di consentire la riorganizzazione dell'attività esistente insediata nell'ASP1.7.11. Rimangono invariate le prescrizioni vigenti in caso di cessazione dell'attività e le prescrizioni particolari indicate nell'Art. C.3.4.2.

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, volte alla riclassificazione di edifici da Restauro e Risanamento conservativo a Ristrutturazione Edilizia normata dall'art. C.3.1.2 comma 14, per evidenti situazioni di crollo e lesioni e per situazioni di sicurezza riferite alla fascia di rispetto stradale, tenendo conto dei criteri di riclassificazione previsti dalla 4a Variante al RUE.

La precedente variante era 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 precedentemente a suddetta variante, aveva previsto l'attribuzione di sole due categorie di intervento di recupero, ai sensi delle norme nazionali e regionali vigenti in materia:

1. Restauro scientifico (per gli edifici tutelati dal PSC, di maggiore interesse storico e architettonico);
2. Restauro e risanamento conservativo.

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.

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.

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; sono stati inoltre introdotti recenti aggiornamenti normativi concernenti la nuova definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (RE ricostruttiva), dal decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 (convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020, n. 120 del 2020), recepita e attuata dalla L.R. 29 dicembre 2020, n. 14.

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.

La valutazione delle istanze considera le cinque possibili condizioni introdotte dalla 4° Variante al RUE:

- 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.

Per la riclassificazione di edifici, 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, in base ai quattro “livelli di intervento” già definiti dall'Allegato 1 alle Norme del RUE che 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.

La Variante propone di riclassificare n. 3 edifici dalla categoria d'intervento "Restauro e risanamento conservativo" a categoria d'intervento "Ristrutturazione edilizia", attribuendo le modalità e condizioni definite con sigla "4D"; propone inoltre di modificare per 1 edificio le modalità e condizioni definite con sigla "4C" a modalità e condizioni definite con sigla "4D". I fabbricati presentano le caratteristiche per la riclassificazione sopra definite.

Per gli edifici 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 il perimetro di corte rurale ancora vigente, limitatamente alle aree interne alla Fase A, in allineamento con la Variante n°7 al RUE.

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

La Variante 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 del Consiglio Comunale n.79 del 22/7/2021, n.104 del 28/10/2021 e delibera di Giunta Comunale n.158 del 18/11/2021.

5. Manufatti temporanei stagionali

All'Art. B.3.6.6 c.1 del RUE viene modificata la modalità di presentazione necessaria per l'installazione, su suolo pubblico o privato, di strutture temporanee completamente e facilmente amovibili, non più soggette a CILA, ma a semplice comunicazione, in recepimento dell'Art. 7 c.1, lett. g) e c.2 L.R. 15/2013.

6. Cantine

Si disciplina nel RUE la realizzazione dei vani adibiti a “cantina”, in particolare vietandone la realizzazione ai piani superiori al Piano Terra, e la realizzazione di cantine con rapporto d’illuminazione (Ri) maggiore di 1/16.

7. Dotazioni infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

È corretto l’articolo che disciplina, in applicazione dell’art. 15 del D.Lgs. 16/12/2016 n.257, per tutti gli interventi di NC e di RE con integrale demolizione e ricostruzione, la necessaria predisposizione all’allaccio per l’installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione delle vetture dagli spazi a parcheggio coperto o scoperto, in particolare nel paragrafo relativo ai *Parcheggi Pubblici* che elencava erroneamente le dotazioni necessarie per i parcheggi pertinenziali, aggiungendo al paragrafo successivo, relativo ai *Parcheggi Pertinenziali*, il comma relativo alle dotazioni di riferimento.

8. Struttura telescopica per carico scarico merci (opera precaria)

Si disciplina nel RUE la possibilità di realizzare strutture telescopiche per carico scarico merci, definite come opere precarie. L’articolo specifica che trattasi di strutture retrattili, destinate a coprire temporaneamente zone destinate unicamente a operazioni di carico e scarico merci a servizio di edifici produttivi, in ambiti specializzati per attività produttive (ASP); che tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi, avendo dimensioni limitate alla zona di carico scarico. Si afferma che la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile e dal Codice della Strada; che non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale; che non devono causare il venir meno del rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale di cui all’allegato A-1 negli edifici adiacenti; che devono essere mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all’effettuazione di operazioni di carico e scarico merci. Infine si specifica che le strutture sopra descritte devono essere soggette alla presentazione di titolo edilizio CILA, ai sensi dell’art.7 c.5 lett. m) della L.R. 15/2013 e s.m.i., nella quale vanno descritti ed evidenziati i criteri menzionati ed in particolare le peculiarità della “chiusura retrattile”.

La variante di RUE rettifica infine alcuni errori materiali:

- relativi a digitazioni, formattazioni e minimi allineamenti alle modifiche apportate dalla Variante n.7 al RUE.

CONTENUTI TECNICI DELLA VARIANTE

La presente Variante al RUE presenta i seguenti contenuti tecnici riportati brevemente per punti, distinguendo le variazioni normative da quelle cartografiche.

Descrizione sintetica delle modifiche alle norme di RUE

- Modifica dell'Art. B.3.6.6 - *Manufatti temporanei stagionali*: il c.1 dell'articolo, specificando che è soggetta a comunicazione, e non a CILA, l'installazione su suolo pubblico o privato, di strutture temporanee completamente e facilmente amovibili.
- Modifica dell'Art. C.1.1.2 - *Prescrizioni riguardo alla Sa*: con l'introduzione del nuovo c.6 viene meglio precisata la disciplina inerente la realizzazione dei vani adibiti a "cantina", vietandone in particolare la realizzazione ai piani superiori al Piano Terra, e con aperture aventi rapporto d'illuminazione (Ri) maggiore di 1/16.
- Modifica dell'Art. C.2.1.11 - *Articolazione dei parcheggi*: viene corretto l'articolo che disciplina, in applicazione dell'art. 15 del D.Lgs. 16/12/2016 n.257, per tutti gli interventi di NC e di RE con integrale demolizione e ricostruzione, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, in dettaglio nel paragrafo relativo ai *Parcheggi Pubblici*, al c.7bis sono eliminati i due punti relativi alle dotazioni necessarie per i parcheggi pertinenziali; tali punti sono aggiunti al paragrafo successivo, relativo ai *Parcheggi Pertinenziali*, al nuovo c.13bis, che elenca così correttamente le dotazioni di riferimento e le relative caratteristiche.
- Inserimento dell'Art. C.3.2.6.23 – *AMBITO AUC7.23 (via Fiori - Villa Ansaloni e Chiesa Parrocchiale Beata Vergine Assunta a Casinalbo)*: in recepimento alle motivazioni descritte al *punto 1.* della presente relazione, 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 169/2021, allegato alla Variante del RUE stessa, è stato inserito l'articolo C.3.2.6.23 relativo al costituendo ambito AUC7.23, che disciplina il conferimento della potenzialità edificatoria, degli indici e dei parametri individuati nell'accordo al fabbricato di proprietà dei Proponenti e le relative prescrizioni particolari derivanti dagli obblighi contenuti nell'accordo.
- Modifica dell'Art. C.3.4.1 - *Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione*: con l'inserimento del c.7 si disciplina la possibilità di realizzare strutture telescopiche per carico scarico merci, come opere precarie. L'articolo specifica che trattasi di strutture retrattili, destinate a coprire temporaneamente zone destinate unicamente a operazioni di carico e scarico merci a servizio di edifici produttivi, in ambiti specializzati per attività produttive (ASP); che tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi, avendo dimensioni limitate alla zona di carico scarico. Si asserisce che la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità

alle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada; che non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale; che non devono causare il venir meno del rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale di cui all'allegato A-1 negli edifici adiacenti; che devono essere mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci. Infine si specifica che le Strutture con caratteristiche diverse da quella descritte si configurano come edifici e sono soggetti pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici.

- Modifica dell'Art. C.3.4.2 - *Destinazioni d'uso*: al c.5, relativo all'ambito ASP1.5.1 (via Maestri del lavoro, Colombaro), al punto 5.1, viene aggiunto il lotto 1 ed i relativi mappali, ai lotti 6 e 7, appartenenti alla stessa proprietà, per i quali è consentita la destinazione d'uso c6, al fine di consentire la riorganizzazione dell'attività esistente insediata nell'ASP1.7.11. Rimangono invariate le prescrizioni vigenti in caso di cessazione dell'attività e le prescrizioni particolari indicate nell'Art. C.3.4.2.
- Modifica all'ALLEGATO 1 AL RUE, per variare la disciplina specifica dei fabbricati n. 164, n.174, n.175 e n.176 del RUE2, in particolare:
 - foglio 78 scheda 7.88 – riclassificazione del fabbricato n. 164, in ambito rurale con modalità di intervento da 4C a 4D, per evidenti condizioni di crollo in essere;
 - foglio 121 scheda 11.39 – riclassificazione dei fabbricati n. 174 e n.175, in ambito rurale, con modalità di intervento 4D; classificati come (7) dal PRG previgente, mostrano condizioni di crollo in essere;
 - foglio 129 scheda 11.44 – riclassificazione del fabbricato n. 176, in ambito rurale, con modalità di intervento 4D; precedentemente classificato come (7) dal PRG previgente, pur trovandosi in fascia di rispetto stradale.

Elenco e descrizione sintetica delle modifiche della cartografia del RUE:

- Tavola RUE 1.3

- Nuovo Ambito AUC7.23 (Villa Ansaloni e Chiesa Parrocchiale Beata Vergine Assunta) via Fiori, Casinalbo:
come descritto al precedente *punto 1*, perimetrazione del nuovo ambito AUC7.23 in via Fiori a Casinalbo, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, unendo ambiti classificati dal RUE vigente come AUC0 - Ambiti urbani consolidati di vecchio impianto sui quali possono essere presenti beni culturali e/o ambientali, a seguito dell'accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 11 della L. n. 241/1990, approvato con delibera di Giunta 169/2021.
- ANSB2.1 e ANS3.5. (ex Maletti), Casinalbo:
perimetrazione del nuovo ambito AUC3 in via Sant'Ambrogio a Casinalbo per inserire l'area di circa 41.472 mq, di cui al POC 2017 con valore ed effetti di

PUA (scheda normativa "H"), per il progetto di riqualificazione dell'area "Ex salumificio Maletti", che prevede il recupero dell'area fino ad oggi sede delle attività produttive del salumificio previa demolizione dei fabbricati produttivi esistenti, la realizzazione di opere di interesse pubblico e di nuovi alloggi residenziali nell'adiacente ambito urbanizzabile ANS3.5, con conseguente modifica del perimetro del territorio urbanizzato. Si propone la classificazione AUC3 in quanto congrua con l'intervento proposto con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo.

▪ ANS 3.8, via Erri Billò, Casinalbo:

perimetrazione del nuovo ambito AUC3 in via Erri Billò a Casinalbo per inserire l'area di circa 10.939 mq, di cui alla Variante n. 2 al POC 2017 con valore ed effetti di PUA (scheda normativa "T"), per la realizzazione di un intervento residenziale suddiviso in sette lotti, di cui uno destinato a ERS, previa demolizione dei fabbricati agricoli esistenti di tipo produttivo agricolo, con conseguente modifica del perimetro del territorio urbanizzato. Si propone la classificazione AUC3 in quanto congrua con l'intervento proposto con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo.

Sull'adiacente terreno di proprietà comunale viene inoltre individuata l'area di mq 20.110 prevista in cessione al Comune nel PUA destinata a dotazioni territoriali di Attrezzature scolastiche As e il percorso ciclabile di progetto lungo il torrente Cerca in adempimento a quanto previsto dall'art. 5.5 della NTA di PSC.

- Tavola RUE 1.5

▪ ANS2.3, Via XX Settembre - Via Focherini / AUC B (Auc3) - PP Ex Cantina Sociale, Formigine

perimetrazione del nuovo ambito AUC3 in via XX Settembre – via Focherini a Formigine per inserire l'area di circa 15.040 mq, di cui alla Variante n. 2 al POC 2017 con valore ed effetti di PUA (scheda normativa "U"), per la realizzazione di un intervento residenziale suddiviso in cinque lotti, di cui uno destinato a ERS e due legati al trasferimento di 1.500 mq di SU dal vicino comparto denominato "Ex Cantina Sociale", con conseguente modifica del perimetro del territorio urbanizzato. Si propone la classificazione AUC3 in quanto congrua con l'intervento proposto con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo.

- Tavola RUE 1.7

▪ ASP 1.7.5, via Vanoni, Formigine

Nell'ambito ASP1.7.5 (via Vanoni, Formigine), viene ricompreso il mappale 169, parte, per il quale è consentita la destinazione d'uso c6 e/o c7, analogamente alle aree già ricomprese nel medesimo ambito.

- Tavola RUE 1.8

▪ ASP 1.5.1, via Maestri del Lavoro, Colombaro

Nell'ambito ASP1.5.1 (via Maestri del lavoro Colombaro), vengono ricompresi il lotto 1 ed i relativi mappali, ai lotti 6 e 7, per i quali è consentita la destinazione d'uso c6, al fine di consentire la riorganizzazione dell'attività esistente insediata nell'ASP1.7.11.

▪ Parrocchia di S. Giacomo Maggiore, via Sant'Antonio, Colombaro

La variante ha lo scopo di agevolare un percorso di rigenerazione urbana già avviato inerente alle aree e ai fabbricati della Parrocchia di S. Giacomo Maggiore a Colombaro, in via Sant'Antonio, ambito di elevato interesse pubblico per la sua centralità e per le funzioni in esso collocate, trattandosi dell'unico Centro Parrocchiale della frazione, tramite sottoscrizione di accordo di pianificazione con la proprietà delle aree, ai sensi dell'art. 18 della L.r. n. 20/2000 e dell'art. 11 della L. n. 241/1990, approvato con delibera di Giunta 169/2021.

Le suddette aree sono state recentemente riorganizzate mediante la realizzazione congiunta, da parte della Parrocchia e del Comune di Formigine, di alcune opere tra cui l'edificazione di un fabbricato monopiano, da parte del Proponente, destinato alle attività parrocchiali e socio-aggregative della frazione ed una strada con parcheggi realizzata da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al termine dei suddetti lavori le parti hanno sottoscritto una convenzione mediante la quale la Parrocchia di Colombaro ha concesso in uso gratuito al comune di Formigine, per lo svolgimento dei Consigli di Frazione e altre attività istituzionali, un locale posto all'interno del nuovo fabbricato ottenendo nel contempo l'uso dell'area verde adiacente il nuovo Oratorio a servizio delle attività in esso condotte; in seguito all'emergenza Covid19 la Parrocchia ha installato sul suddetto terreno una struttura temporanea a fianco del nuovo fabbricato per lo svolgimento delle funzioni religiose secondo le norme previste per il distanziamento. Tale struttura temporanea ha dimostrato di assolvere pienamente le necessità ordinarie e straordinarie della Parrocchia: in tal senso il Proponente ha manifestato la volontà di realizzare un volume permanente di uguali dimensioni in grado di conferire maggiore decoro al contesto migliorandone l'inserimento paesaggistico, ed è pertanto intenzione del Comune di Formigine progettare un recupero integrato dell'intera area e dell'insieme delle porzioni edificate al fine di ridare armonia e respiro al complesso.

La Parrocchia ha proposto all'Amministrazione Comunale di valutare una permuta immobiliare dichiarandosi disponibile a cedere in piena proprietà il locale sopracitato a fronte dell'acquisizione di parte del terreno oggetto del comodato del 2014 da destinare ad area verde e alla costruzione della nuova struttura.

L'acquisizione del locale proposto in permuta renderebbe maggiormente coerente l'azione amministrativa del Comune in merito alla ristrutturazione dell'immobile; tale locale per dimensioni e collocazione sarebbe, una volta recuperato, potenzialmente compatibile con le funzioni pubbliche istituzionali del Comune tra cui i Consigli di Frazione ed assolvere la funzione di Centro di Documentazione degli scavi archeologici condotti nel corso dell'edificazione

del nuovo fabbricato in collaborazione con la Soprintendenza di Bologna che hanno portato alla luce importanti ritrovamenti.

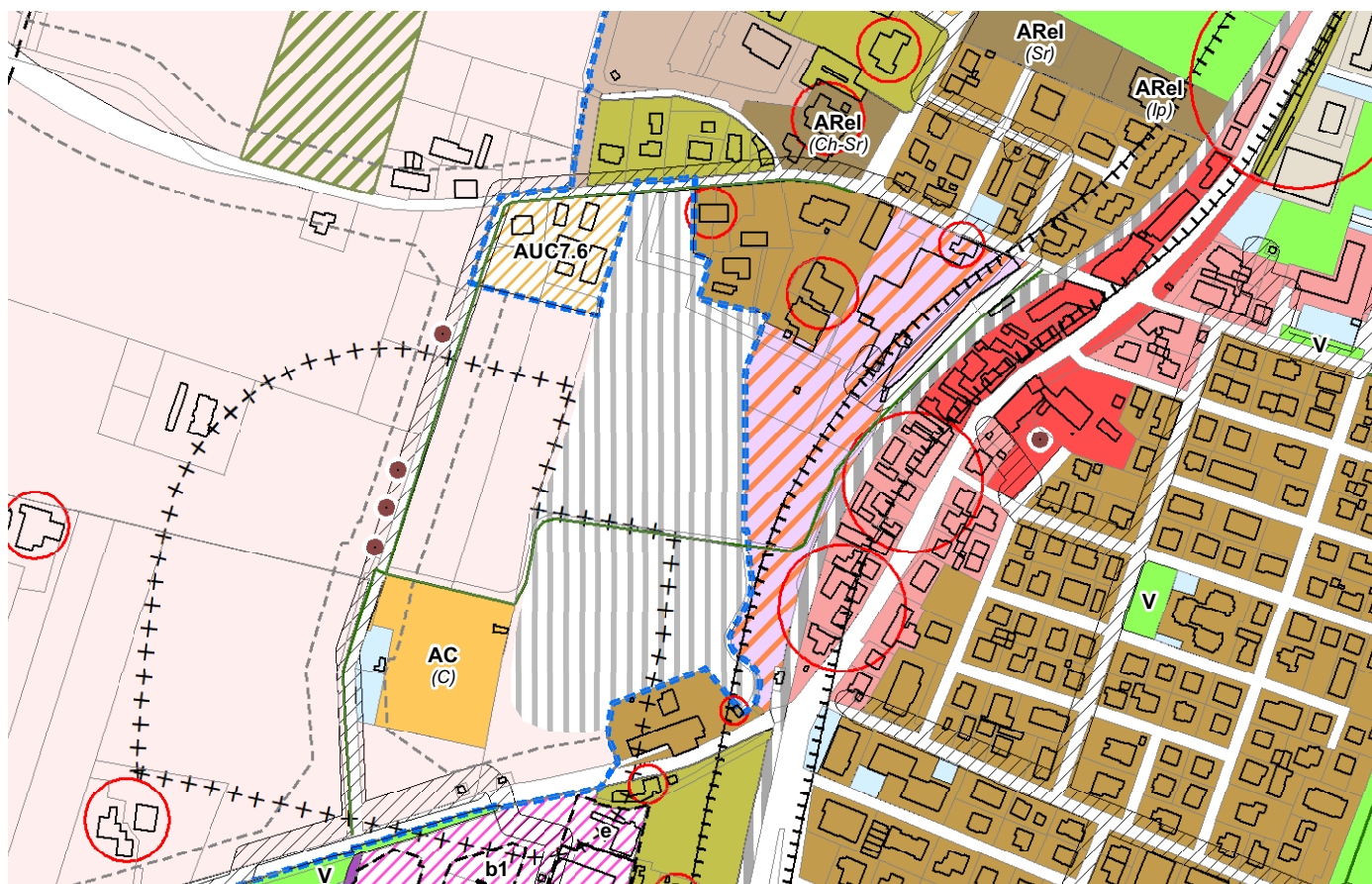
La Variante n. 8 al RUE propone di attribuire, ad una porzione dell'area prevista in permuta classificata come VS (Cc) -Verde pubblico attrezzato per lo sport (campo da calcio)-, la classificazione urbanistica di ARel (Cc) - Attrezzature religiose "Aree per attrezzature e spazi collettivi (AC, AS, ARel, V, VS e P)"-, destinazione che non implica l'attribuzione di potenzialità edificatoria ulteriore rispetto a quella già prevista per le altre aree genericamente ricomprese nella categoria "attrezzature e spazi collettivi", ma unicamente una riclassificazione di tipo cartografico. La nuova classificazione non preclude l'utilizzo dell'area come superficie attrezzata per lo sport, in particolare campo da calcio, essendo tale tipologia di struttura ricompresa nelle "Aree per attrezzature e spazi collettivi" previsti fra quelle degli ambiti ARel. La porzione di terreno attualmente adibita a parcheggi viene infine riclassificata come area P- Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

- Tavola RUE 2

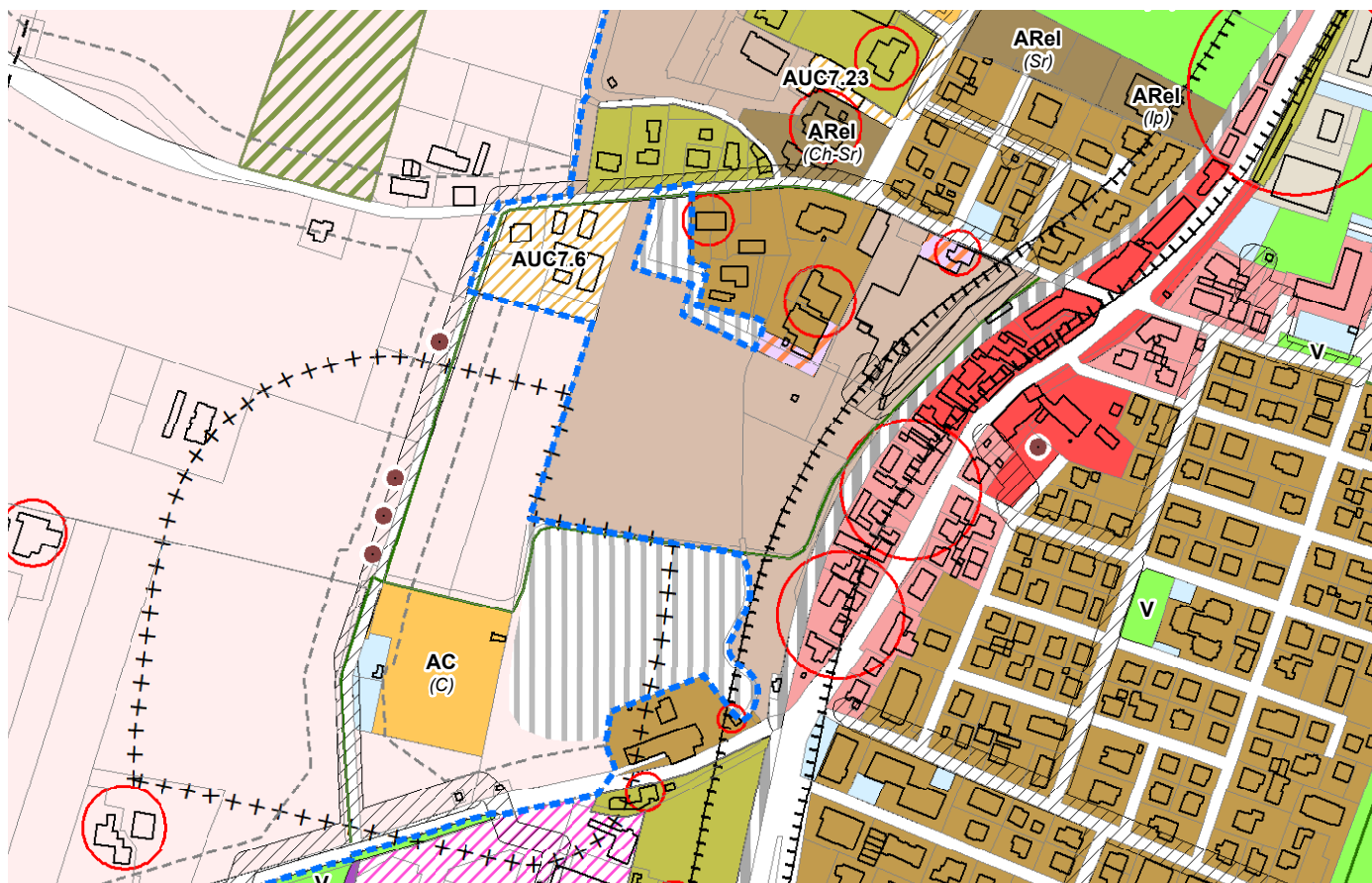
- foglio 78 scheda 7.88 – riclassificazione del fabbricato n. 164;
- foglio 121 scheda 11.39 – riclassificazione dei fabbricati n. 174 e n.175;
- foglio 129 scheda 11.44 – riclassificazione del fabbricato n. 176;
- foglio 11 – eliminazione perimetro corte rurale, in allineamento con la variante n°7 al RUE;
- foglio 25 scheda 4.56– coordinamento atti con modifiche di corte rurale;
- foglio 37 scheda 8.03 – coordinamento atti con modifiche di corte rurale;
- foglio 111 scheda 11.03 – coordinamento atti con modifiche di corte rurale.

STRALCI CARTOGRAFICI

Variante 1: Area Ex Maletti a Casinalbo



RUE VIGENTE - Tavola 1.3 (scala 1:5000)



RUE Variato - Tavola 1.3 (scala 1:5000)

Variente 2: Via Erri Billò a Casinalbo



RUE VIGENTE - Tavola 1.3 (scala 1:5000)

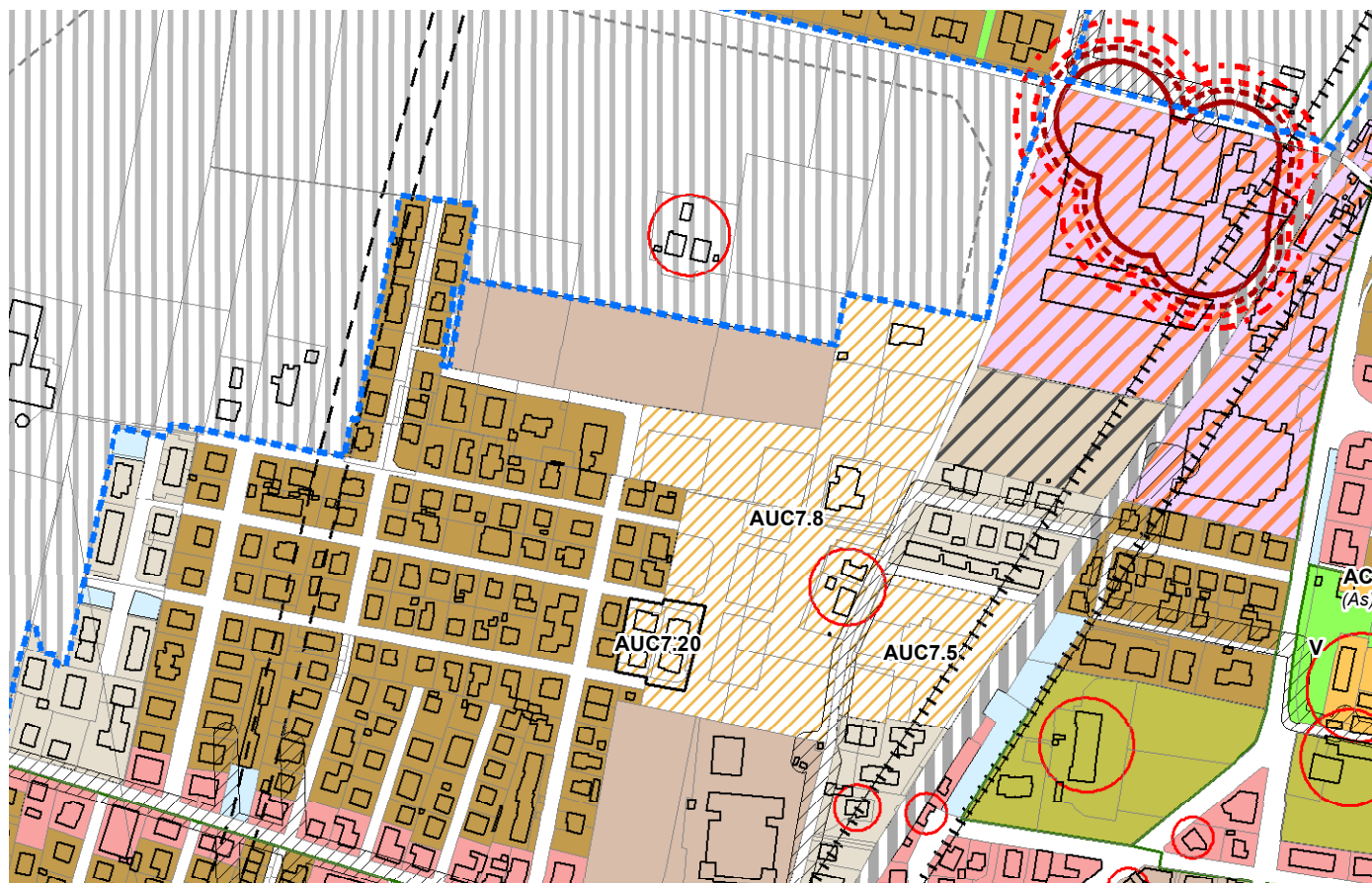


RUE Variato - Tavola 1.3 (scala 1:5000)

Variante 3: Via XX Settembre - via Focherini a Formigine

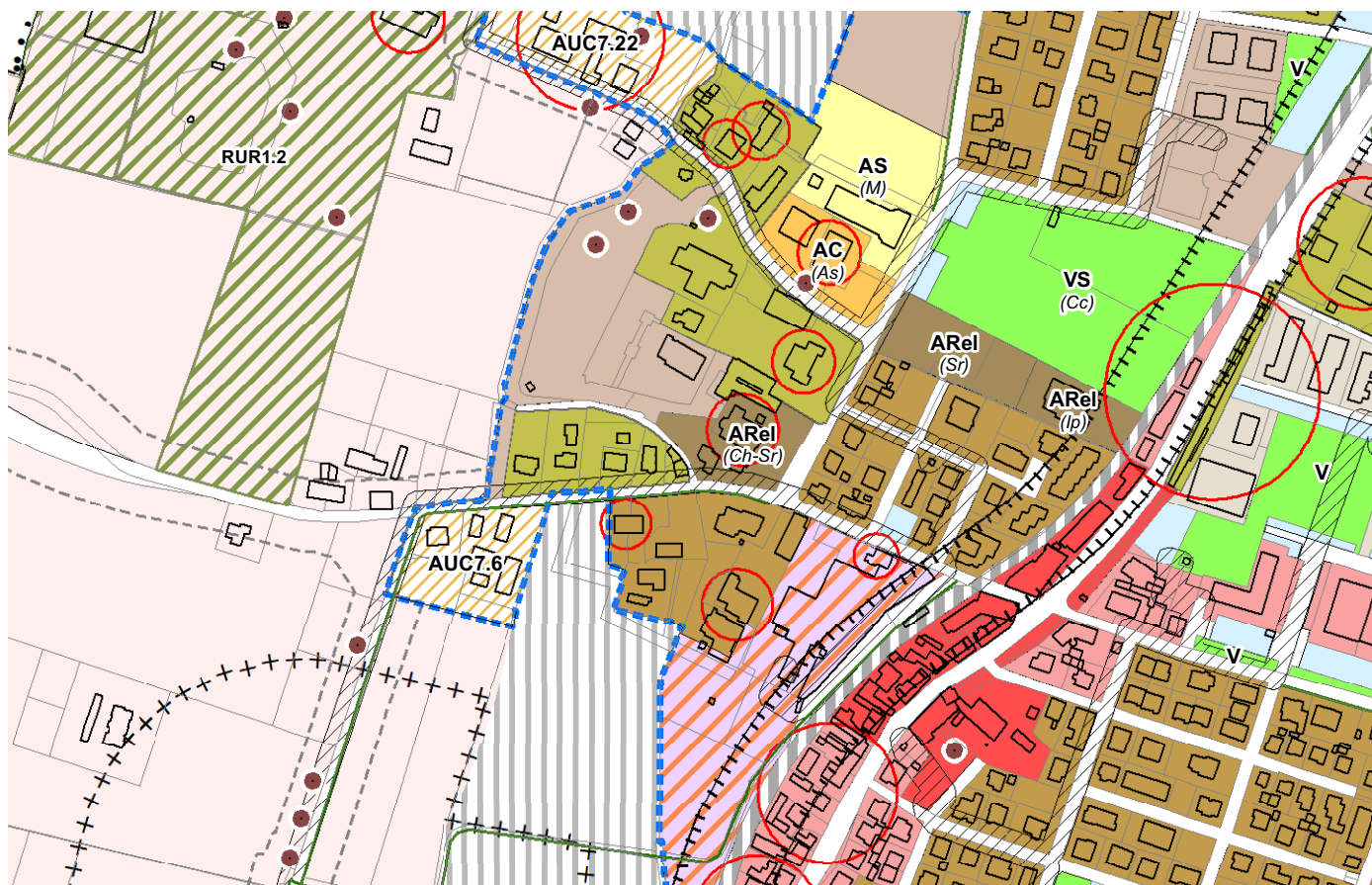


RUE VIGENTE - Tavola 1.5 (scala 1:5000)

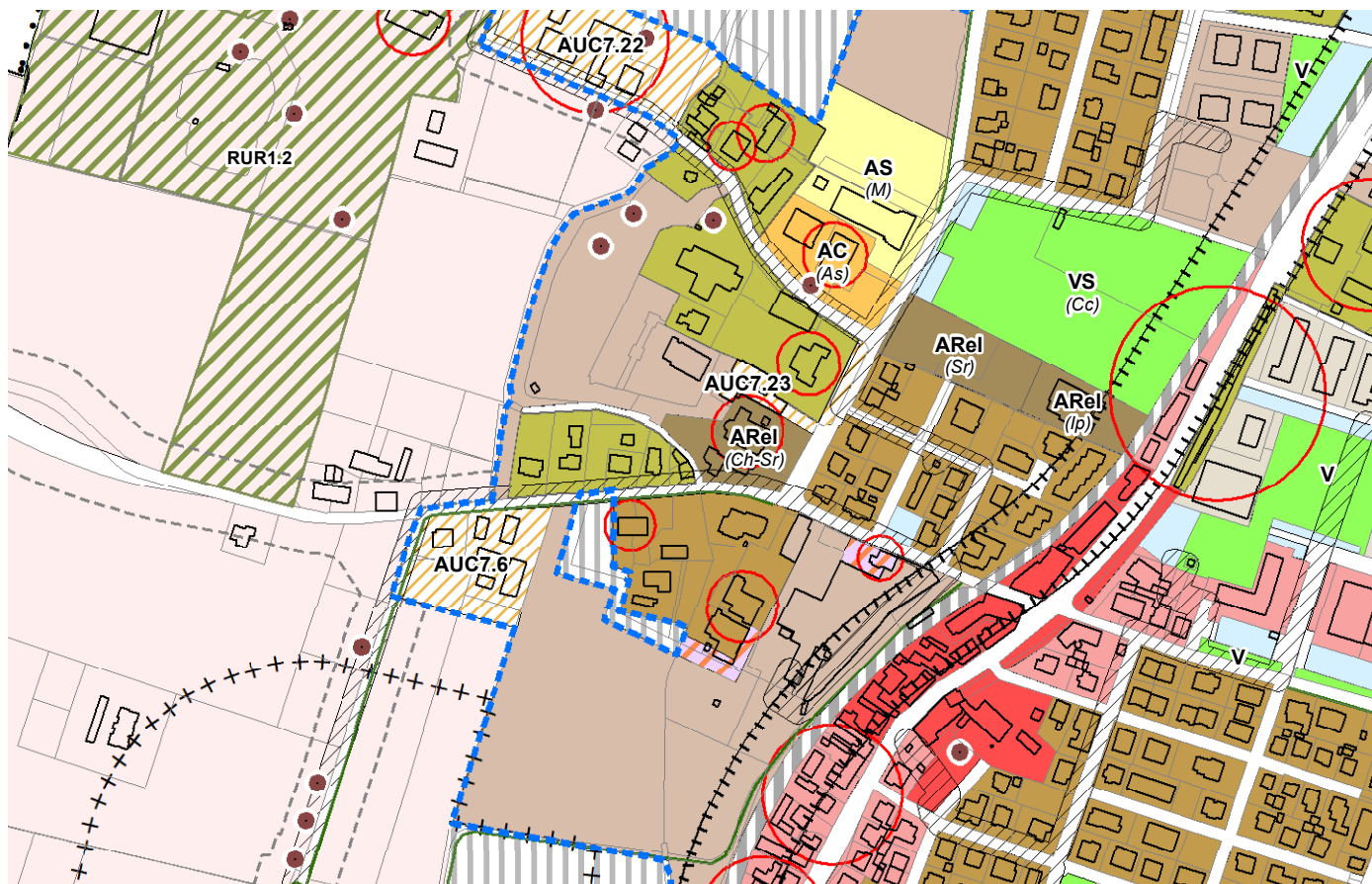


RUE Variato - Tavola 1.5 (scala 1:5000)

Variante 4: Via Landucci a Casinalbo

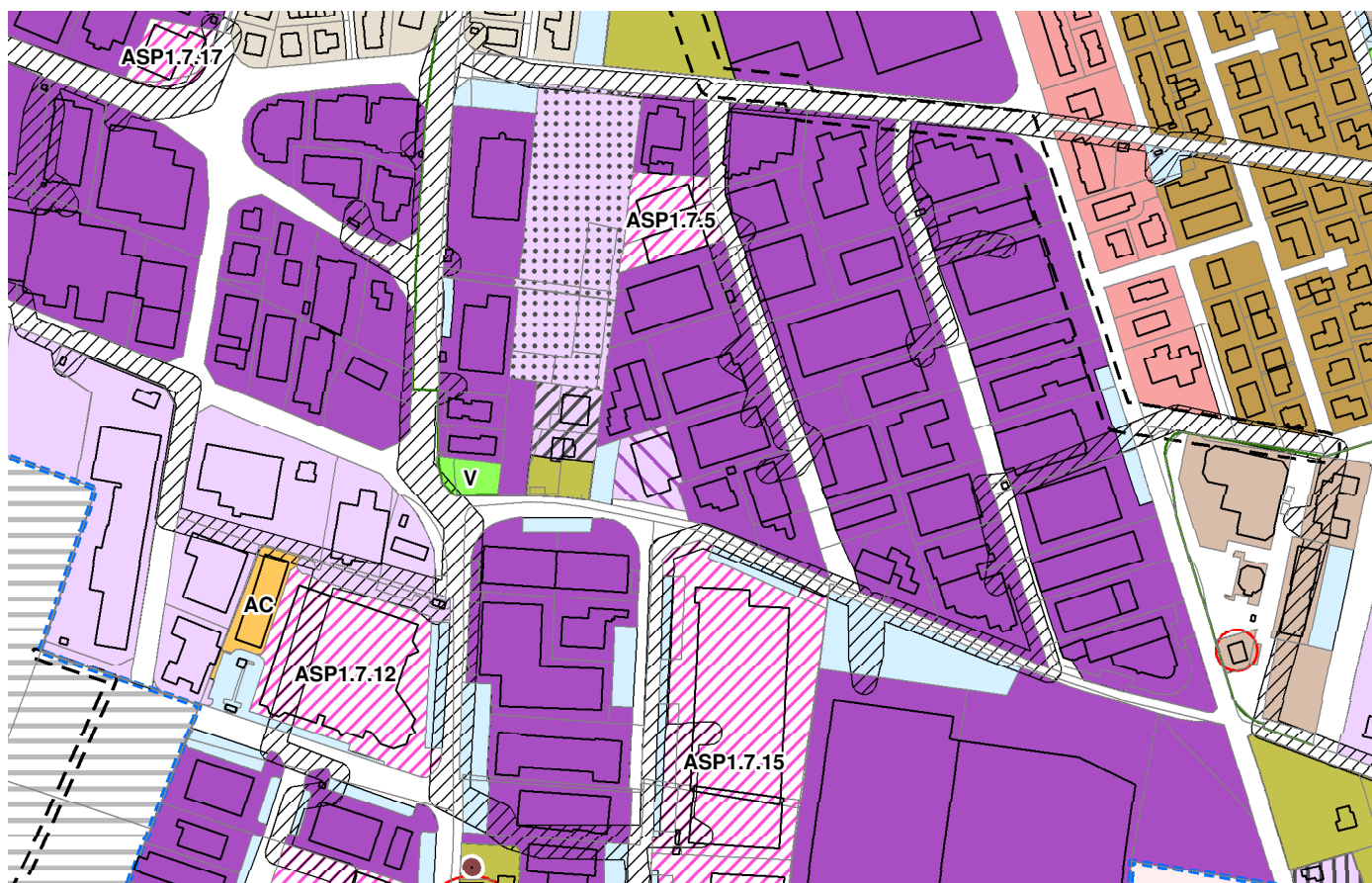


RUE VIGENTE - Tavola 1.3 (scala 1:5000)

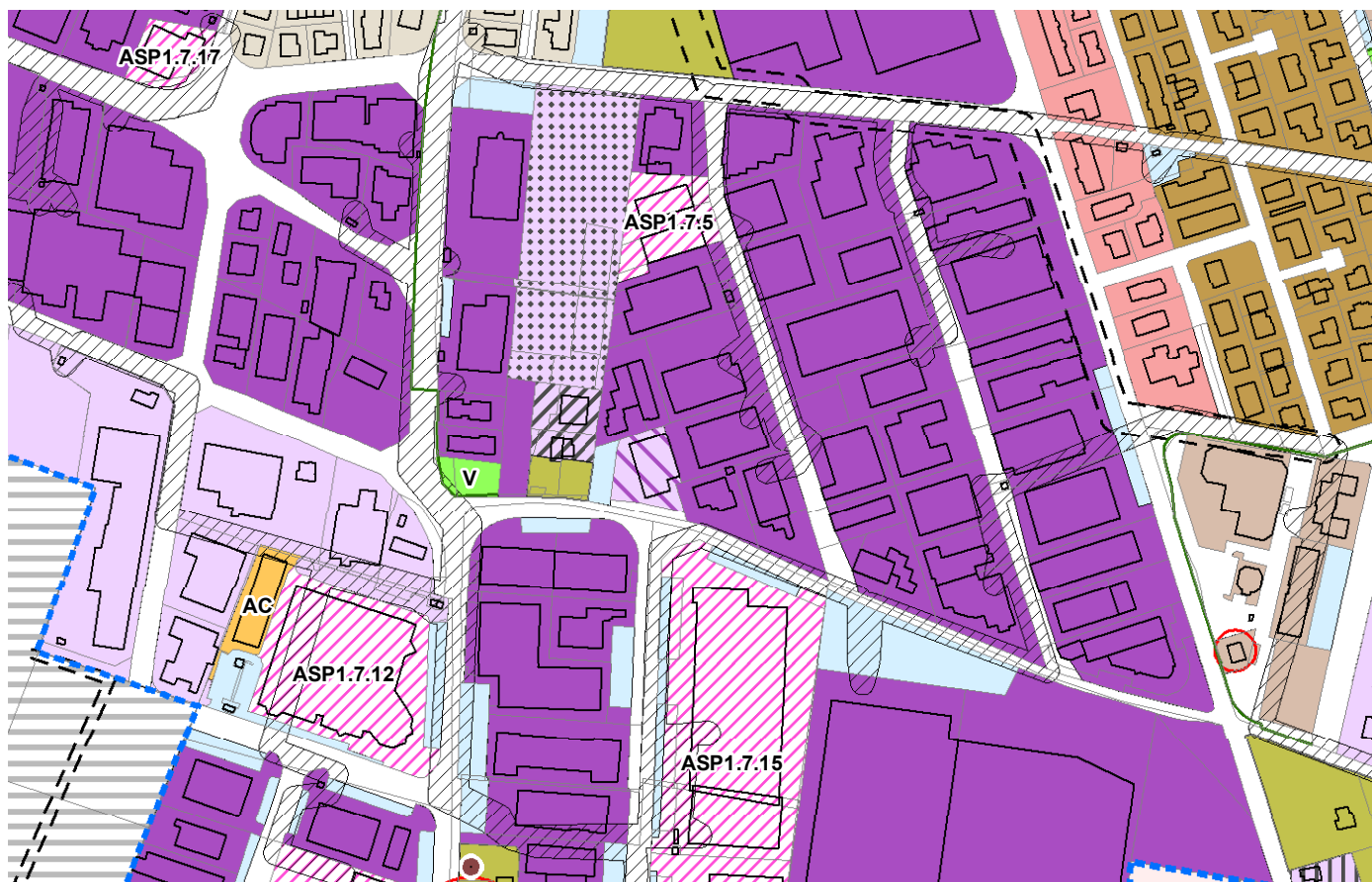


RUE Variato - Tavola 1.3 (scala 1:5000)

Variente 5: Via Vanoni a Formigine

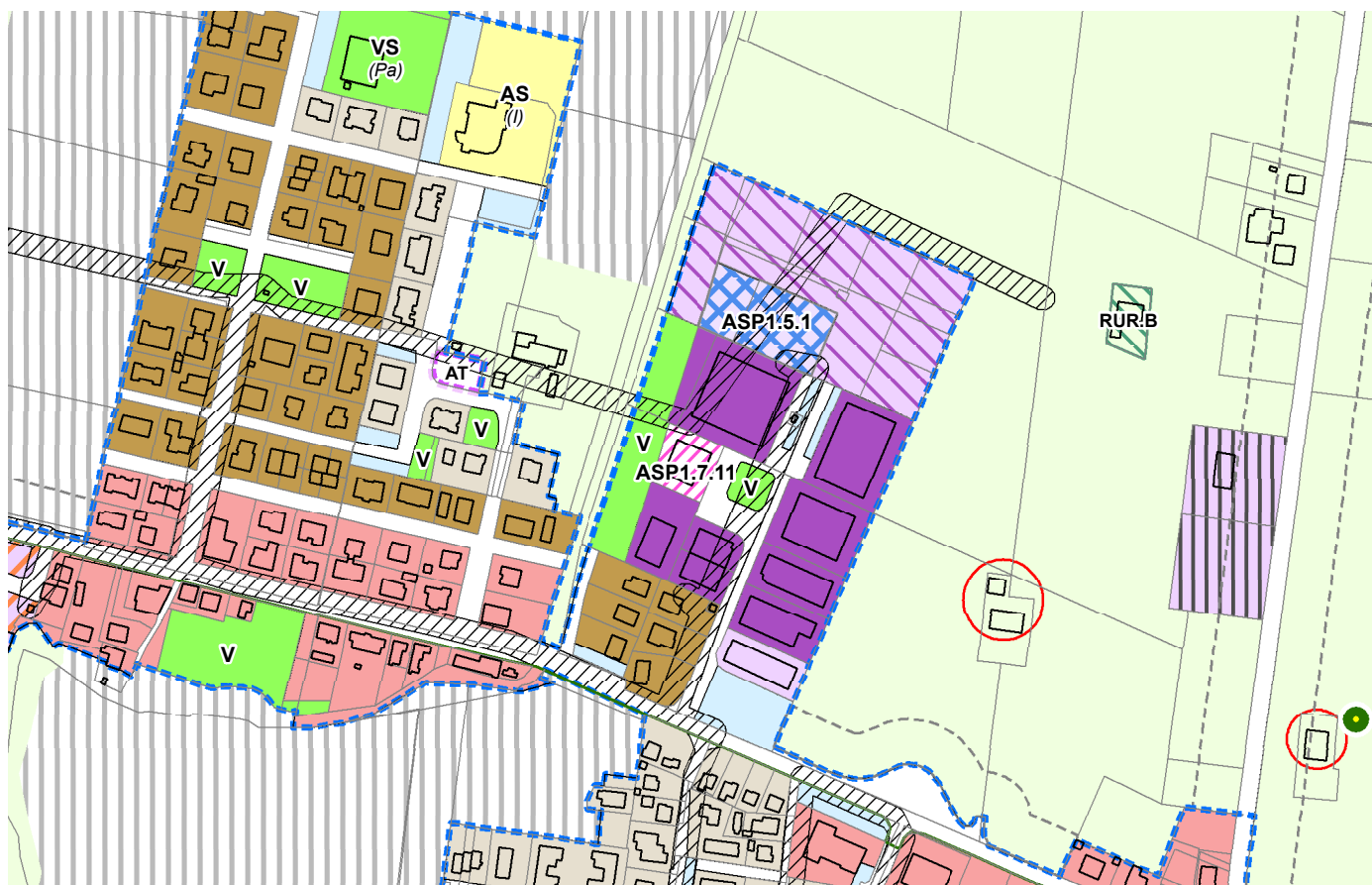


RUE VIGENTE - Tavola 1.7 (scala 1:5000)

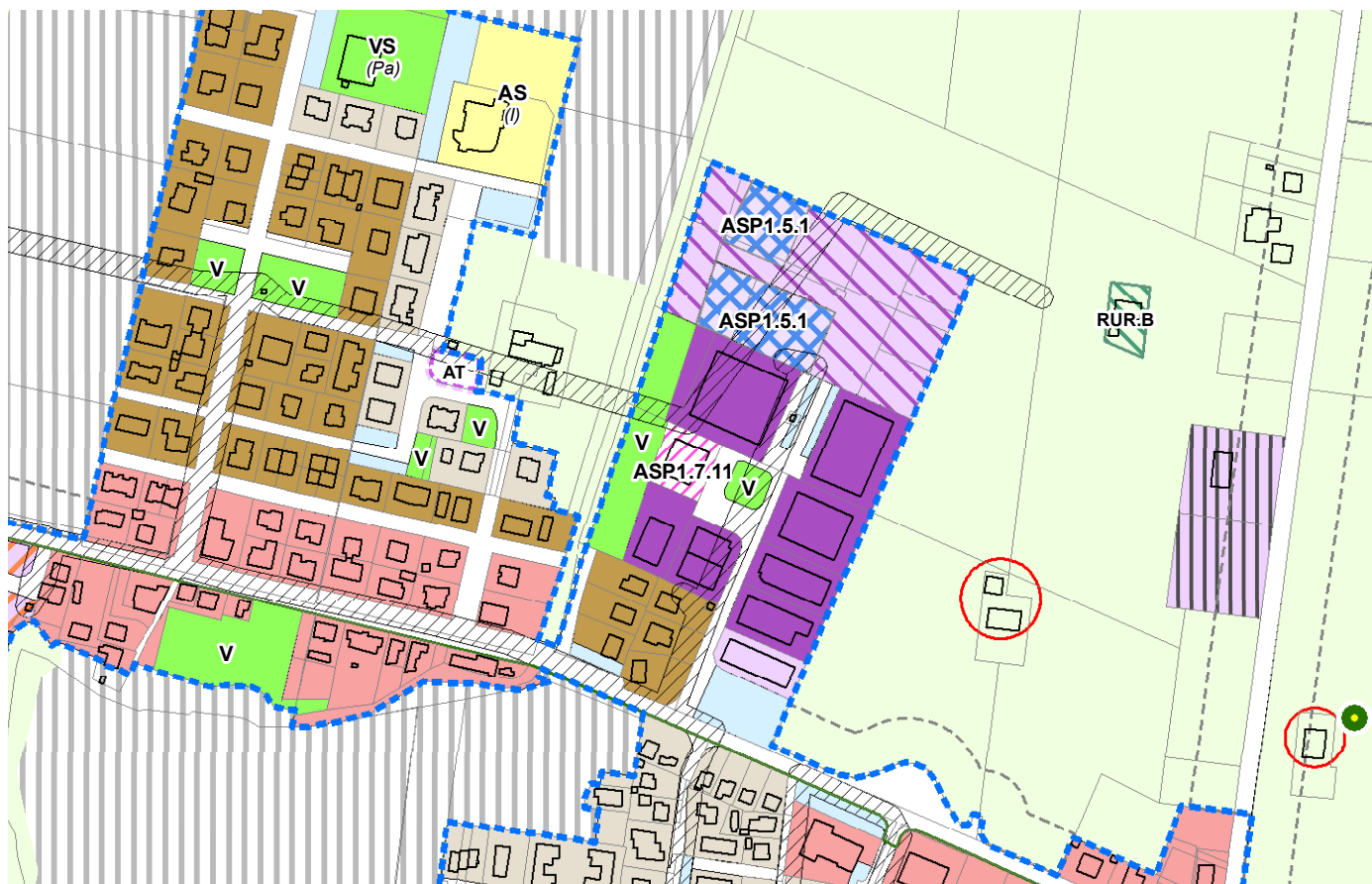


RUE Variato - Tavola 1.7 (scala 1:5000)

Variante 6: Via maestri del Lavoro a Colombaro



RUE VIGENTE - Tavola 1.8 (scala 1:5000)

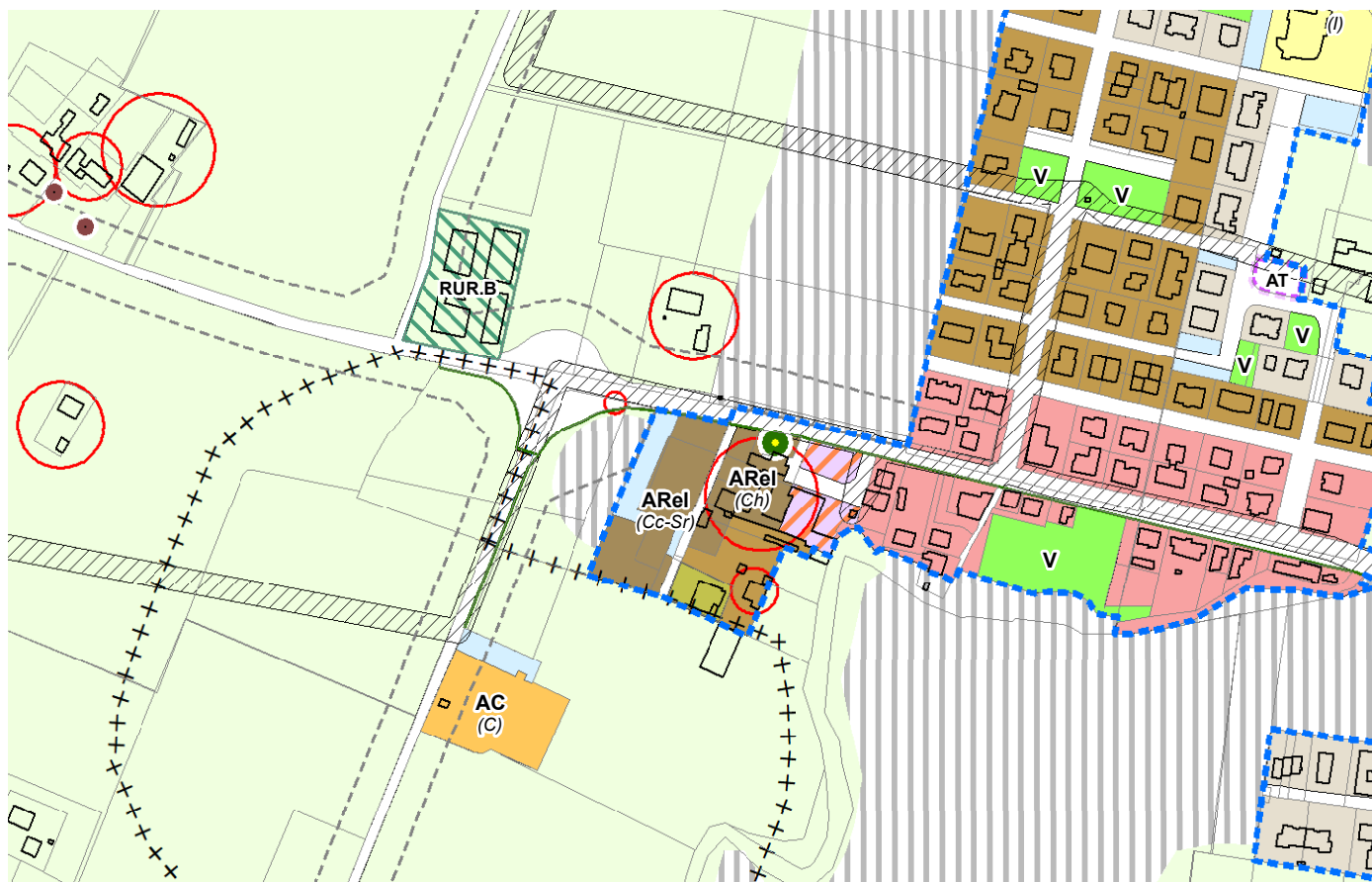


RUE Variato - Tavola 1.8 (scala 1:5000)

Variante 7: Area parrocchiale di Colombaro



RUE VIGENTE - Tavola 1.8 (scala 1:5000)

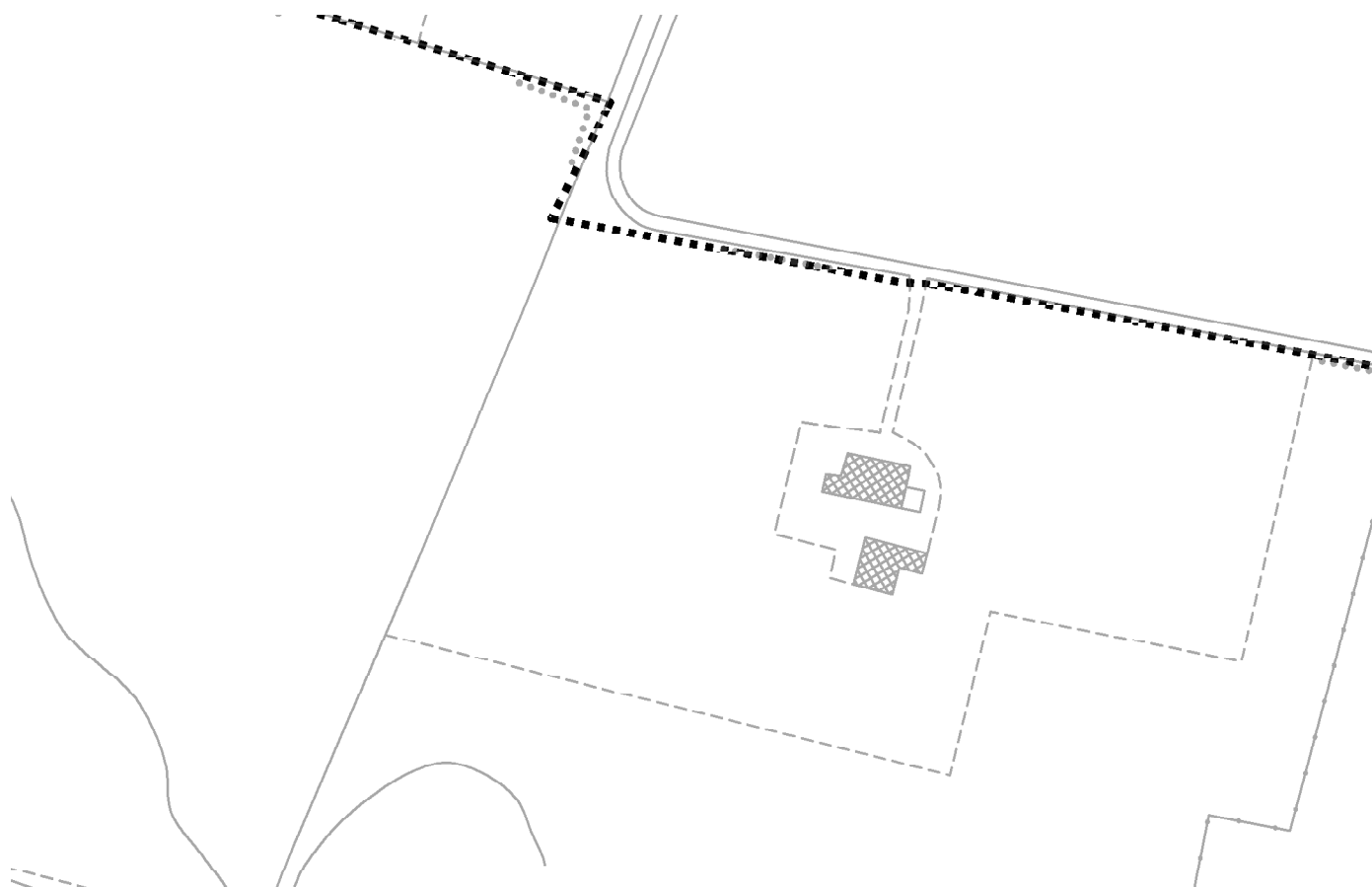


RUE Variato - Tavola 1.8 (scala 1:5000)

Variante 8: Eliminazione perimetro di corte - Foglio 11

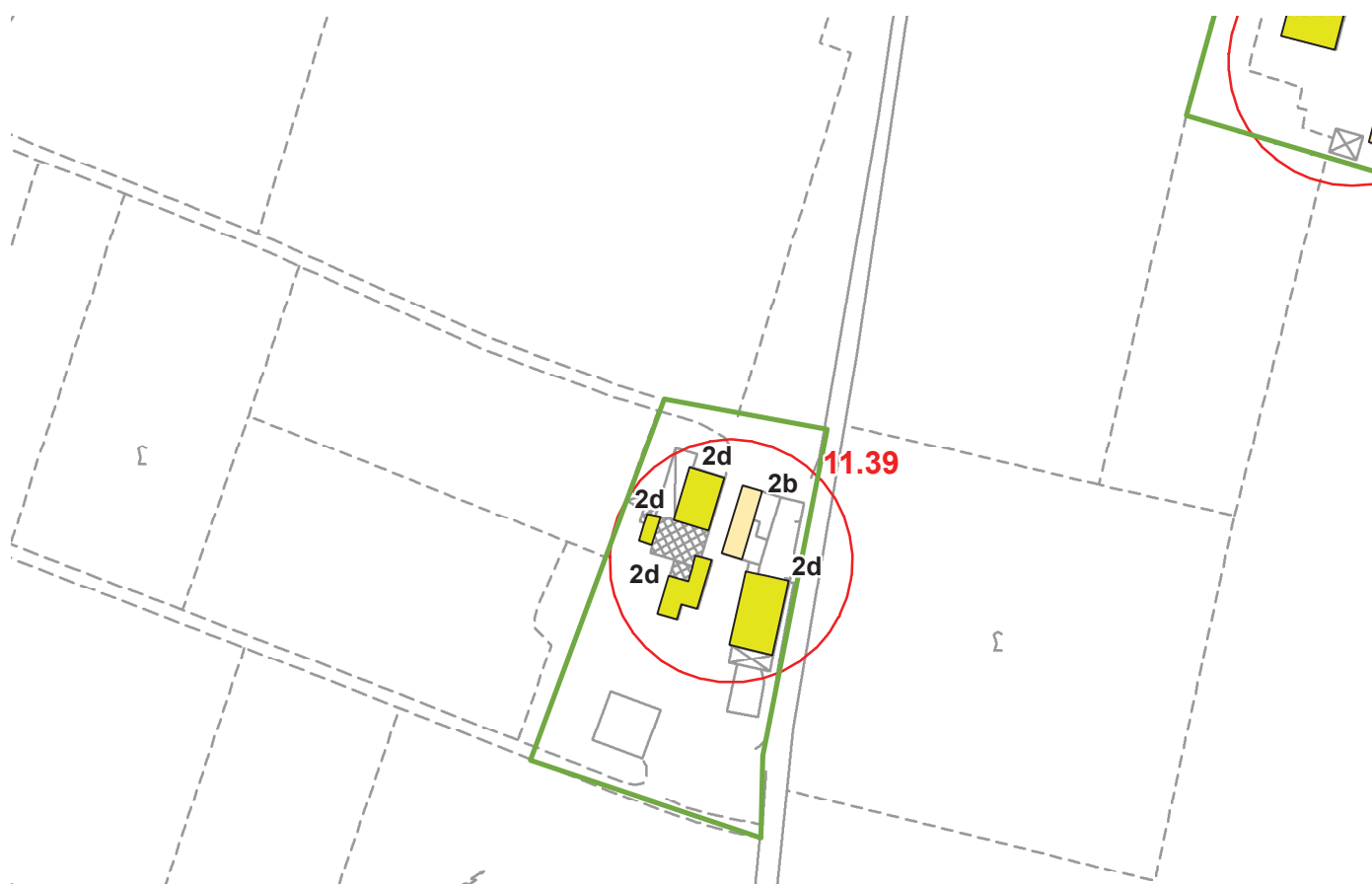


RUE VIGENTE - Tavola 2 - foglio 11 (estratto scala 1:2000)

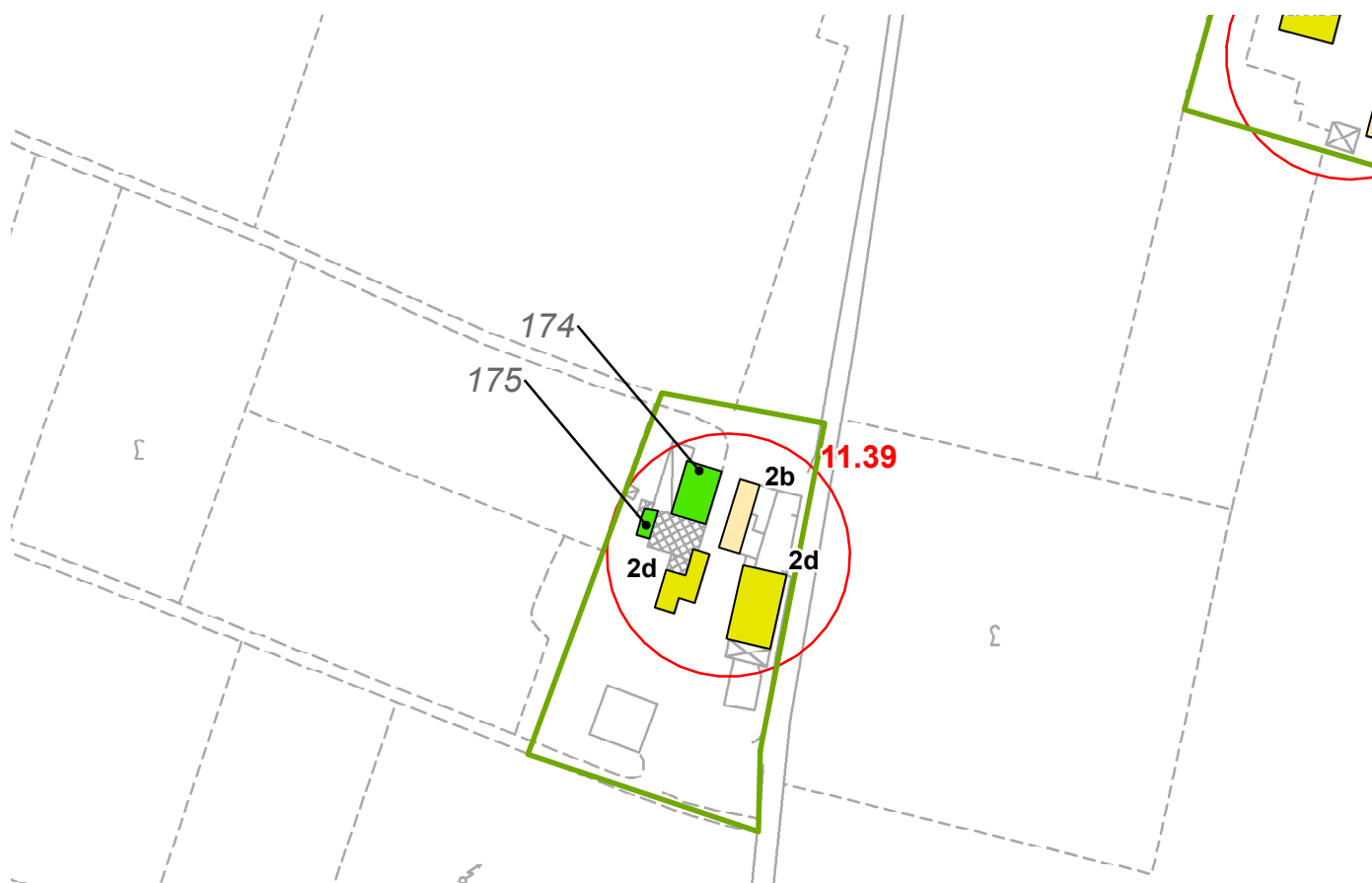


RUE Variato - Tavola 2 - foglio 11 (estratto scala 1:2000)

Variante 9: Riclassificazione vincolo da RRC a RE - Foglio 121, scheda 11.39

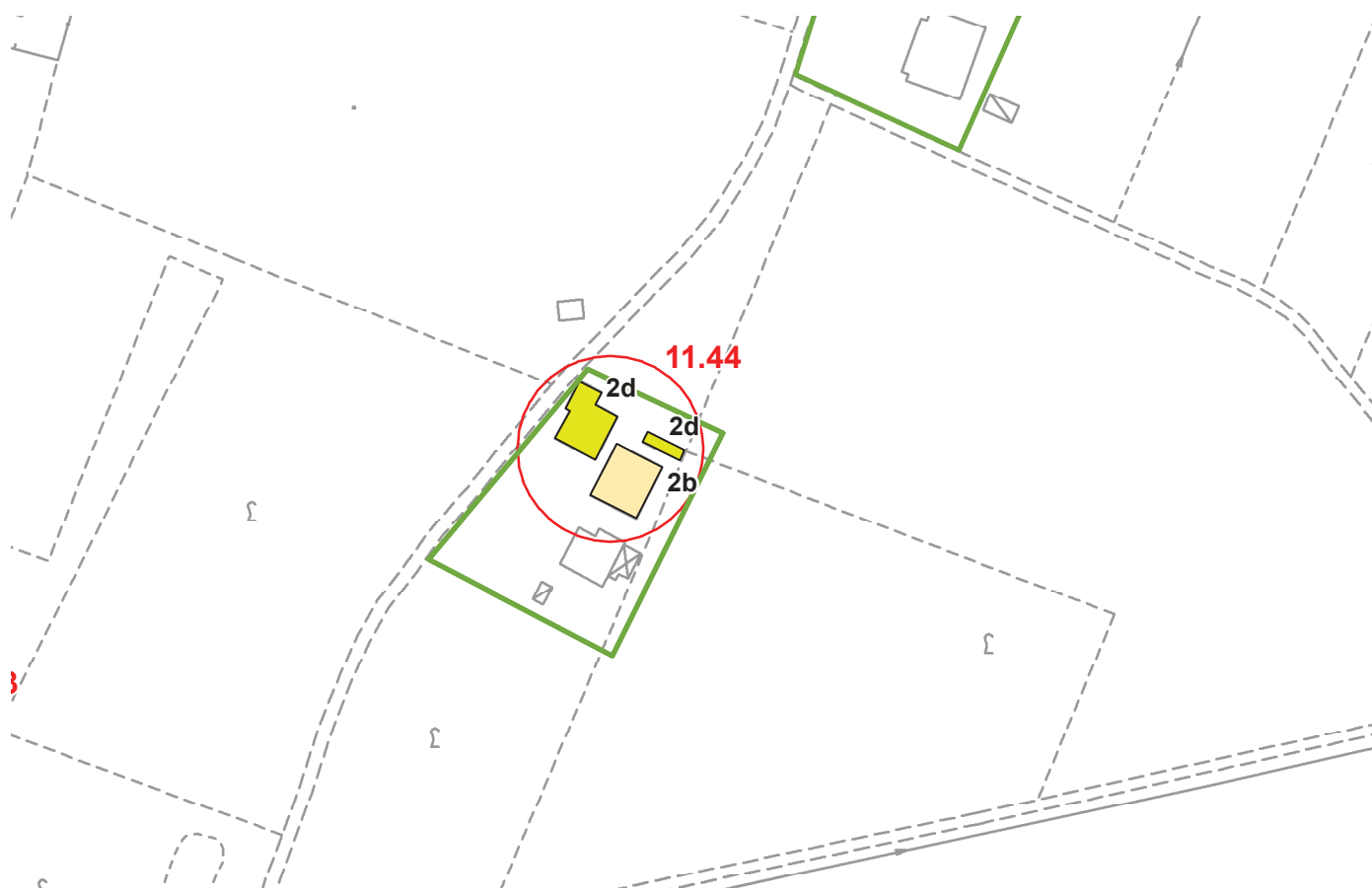


RUE VIGENTE - Tavola 2 - foglio 121 (estratto scala 1:2000)

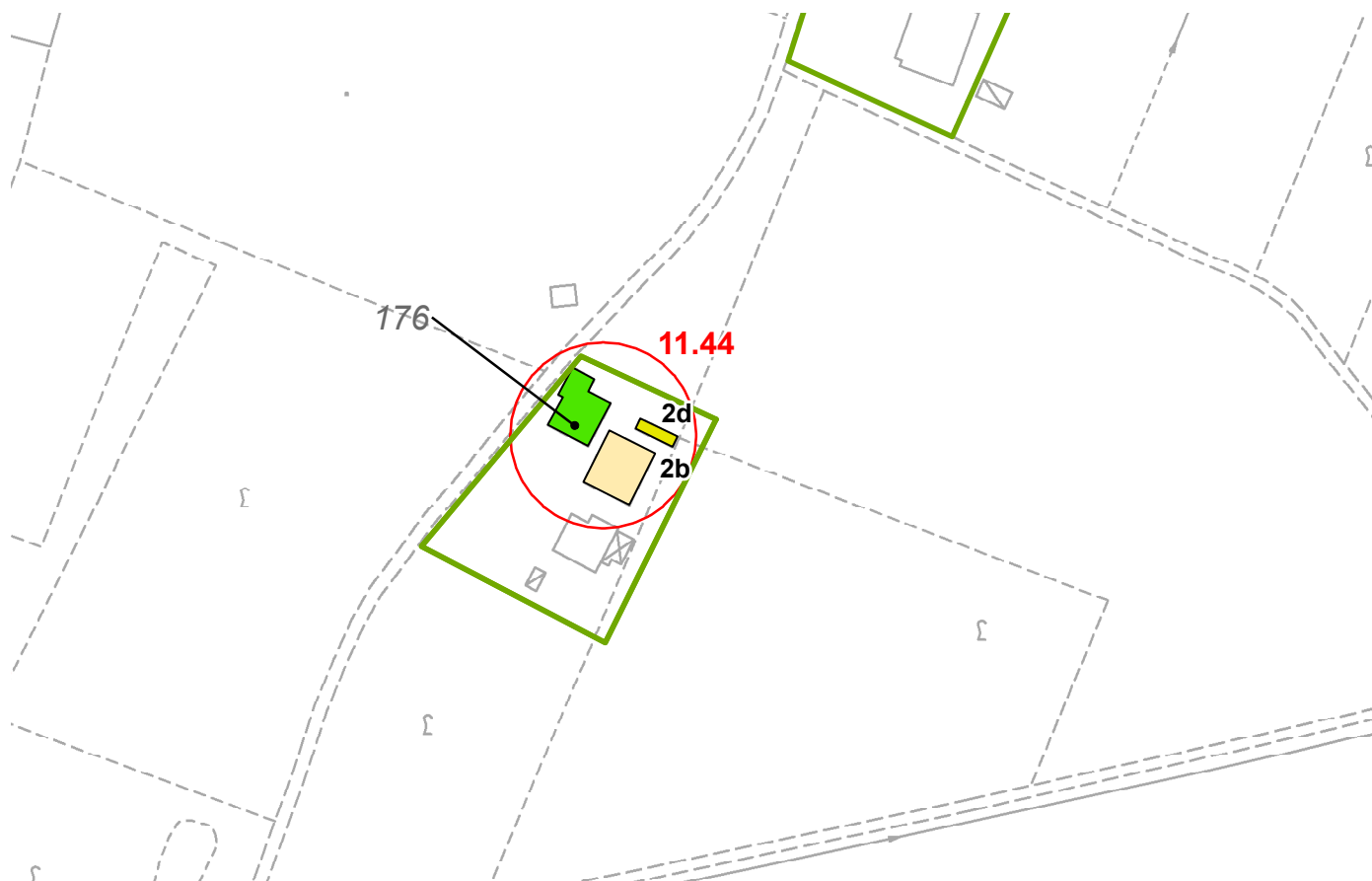


RUE Variato - Tavola 2 - foglio 121 (estratto scala 1:2000)

Variante 10: Riclassificazione vincolo da RRC a RE - Foglio 129, scheda 11.44

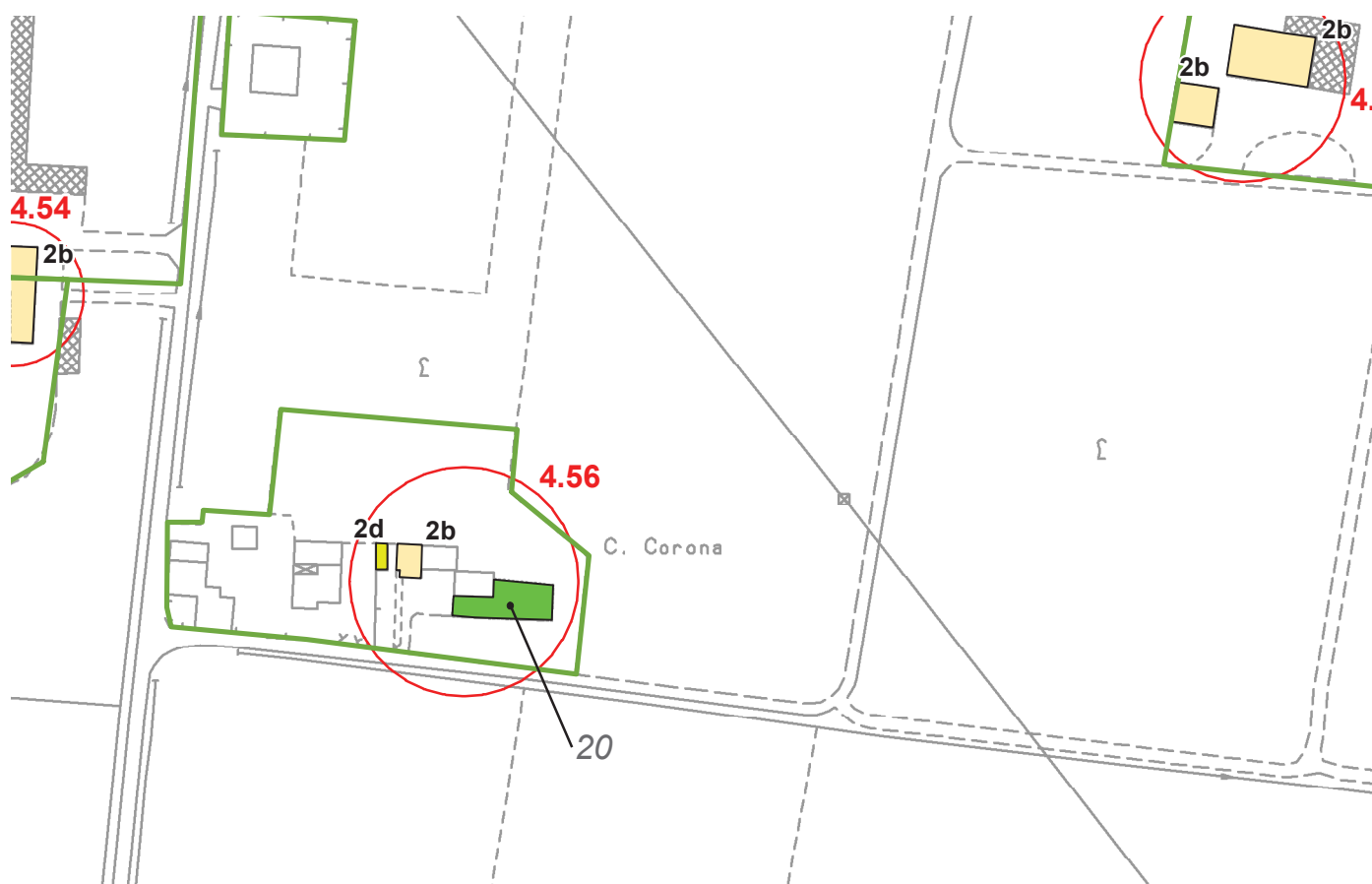


RUE VIGENTE - Tavola 2 - foglio 129 (estratto scala 1:2000)

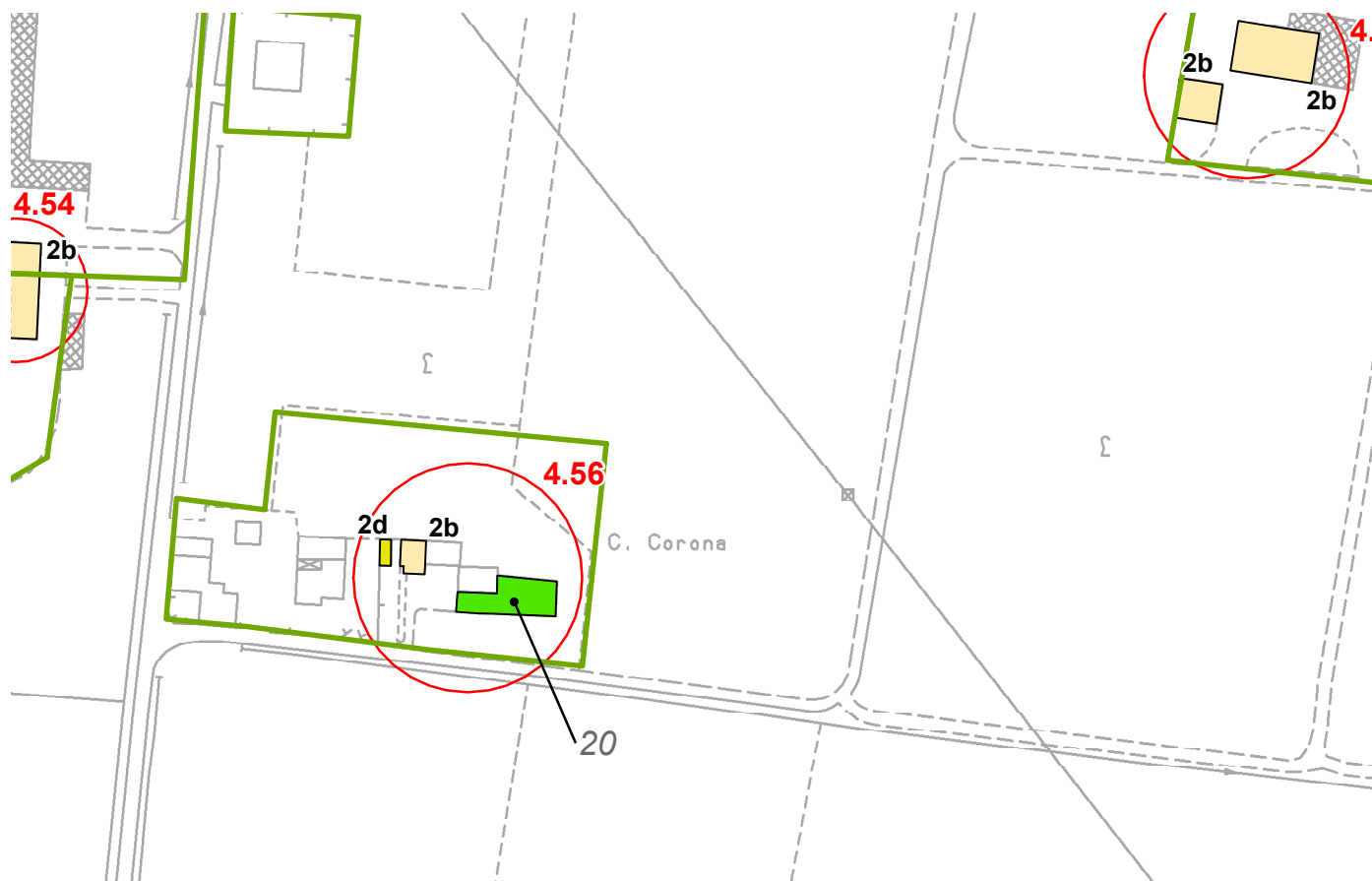


RUE Variato - Tavola 2 - foglio 129 (estratto scala 1:2000)

Coordinamento Atti: Modifica perimetro di corte - Foglio 25, scheda 4.56

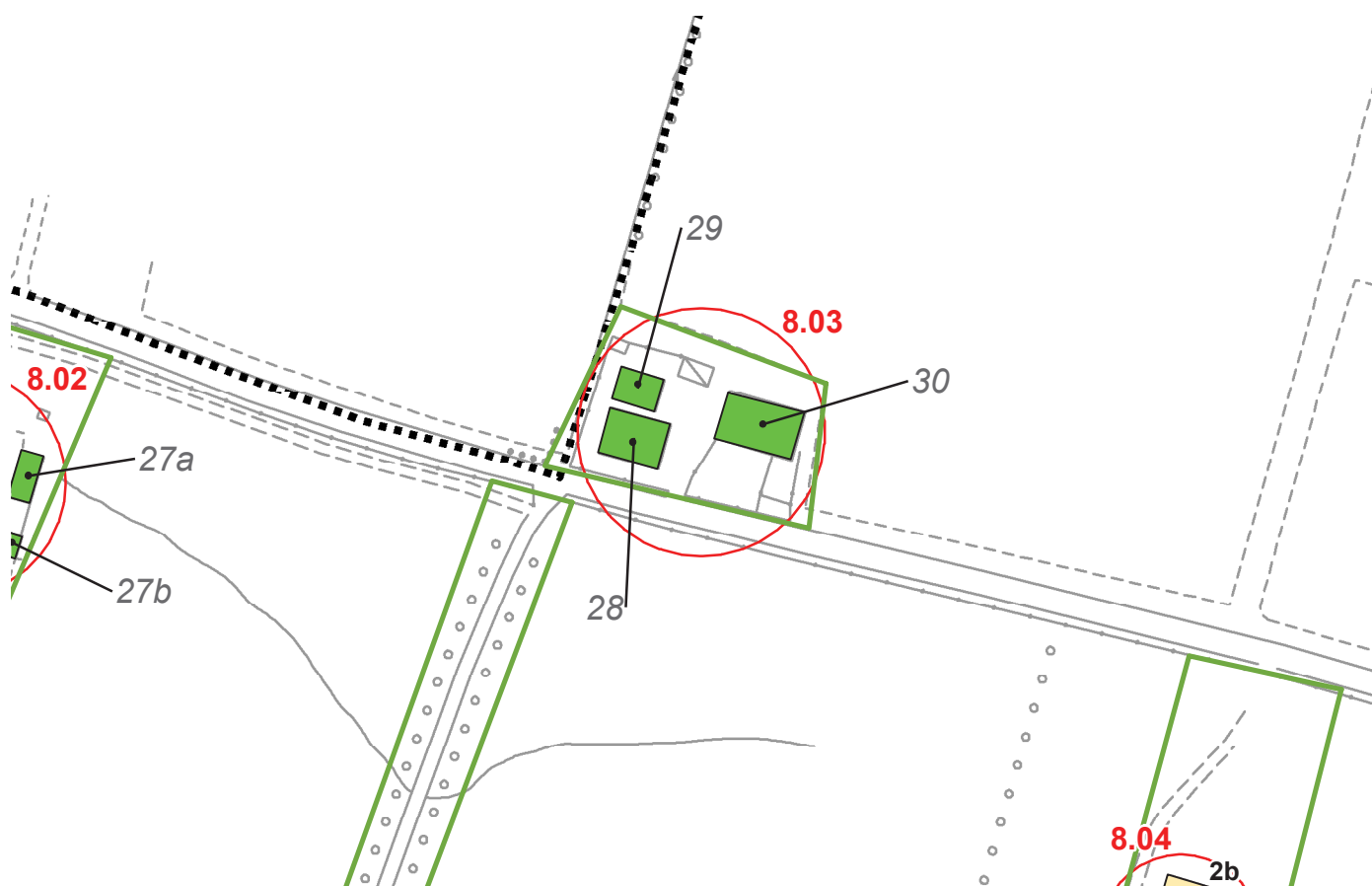


RUE VIGENTE - Tavola 2 - foglio 25 (estratto scala 1:2000)

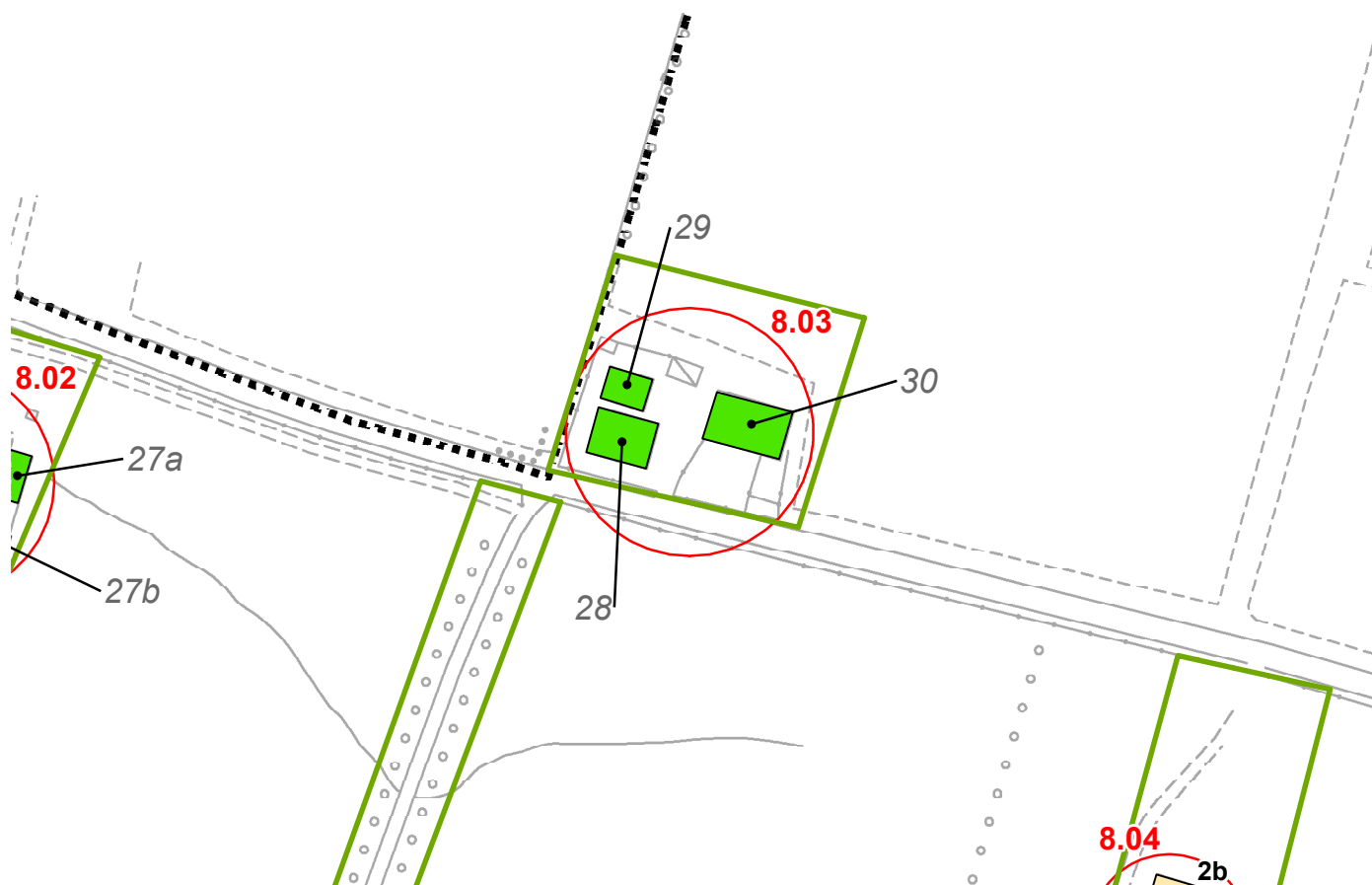


RUE Variato - Tavola 2 - foglio 25 (estratto scala 1:2000)

Coordinamento Atti: Modifica perimetro di corte - Foglio 37, scheda 8.03



RUE VIGENTE - Tavola 2 - foglio 37 (estratto scala 1:2000)



RUE Variato - Tavola 2 - foglio 37 (estratto scala 1:2000)

Coordinamento Atti: Modifica perimetro di corte - Foglio 111, scheda 11.03



RUE VIGENTE - Tavola 2 - foglio 111 (estratto scala 1:2000)



RUE Variato - Tavola 2 - foglio 111 (estratto scala 1:2000)