



RELAZIONE ILLUSTRATIVA – STESURA CONTRODEDOTTA

VERSIONE INTEGRATA

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. __ 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 ambiti AUC7.10 (via Giardini/via Mazzini nel Capoluogo) e AUC7.11 (via Grandi/via Ghiarola nel Capoluogo).....	pag.4
2. Modifica ambito ASP1.7.13 (via Mattei, via Einaudi, via Carli).....	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. Incidenza superfici accessorie (Sa) al 65 % per edifici ad uso residenziale	pag.8
6. Caratteristiche delle piscine private.....	pag.9
7. Modifica del perimetro di corti rurali per edifici non tutelati.....	pag.9
8. Copertura di pergolati con pannelli fotovoltaici discontinui e materiali per le casette adibite a ricovero attrezzi.....	pag.9
9. Edifici esistenti - dotazione legittimata di parcheggi pertinenziali per uso riservato P3r.....	pag.9
10. Art. C.2.1.13 - comma 7.....	pag.10
11. Isolamento a cappotto ("cappotto termico") esterno su edifici privati che prospettano direttamente su suolo pubblico o di uso pubblico.....	pag.10
- 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.17

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.

Successivamente, 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.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Si elencano di seguito i principali contenuti della 7a Variante di RUE, che apporta modifiche cartografiche e normative di tipo puntuale, alcune delle quali in recepimento di istanze di privati valutate positivamente, articolati nei seguenti *11 punti*:

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, ambito di elevato interesse pubblico per la sua centralità e per le funzioni in esso collocate, trattandosi del 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.

L'intervento di rigenerazione prevede la delocalizzazione e contestuale trasformazione, presso l'ambito AUC7.11, adiacente al Centro Parrocchiale S.Francesco in Via Ghiarola, di parte della capacità edificatoria oggi disponibile in sito, mediante 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.

I contenuti propri della rigenerazione urbana sono riconducibili alla contestuale realizzazione di diversi interventi previsti dall'accordo: la demolizione di un edificio

denominato “ex bar” e la cessione all’Amministrazione Comunale dell’area di sedime del fabbricato demolito e di alcune aree circostanti, da destinare all’ampliamento del parcheggio pubblico esistente a servizio del centro storico; la cessione all’Amministrazione Comunale di porzione di terreno dell’ambito da destinare alla realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra Via Mazzini e Via Giardini, in prossimità della Chiesa dell’Annunciata; la ristrutturazione conservativa dell’edificio oggi destinato a Canonica e la ricollocazione dell’adiacente superfetazione per il recupero ad uffici e alloggi per i sacerdoti della Parrocchia; la manutenzione straordinaria dell’edificio denominato “Tina Henssler”, con riqualificazione delle facciate e riorganizzazione degli spazi interni da destinare alle attività pastorali ed altre attività per l’aggregazione giovanile; infine il trasferimento e trasformazione ad uso abitativo (a1) di parte della potenzialità edificatoria (mq. 1200 di S.U.) oggi assegnata all’ambito AUC7.10 all’area adiacente al Centro Parrocchiale “San Francesco” di Via Ghiarola (Ambito Urbano Consolidato AUC7.11).

In accoglimento di un’osservazione presentata, relativamente al fabbricato destinato a Canonica di cui al Fg.32 Mapp.220, si propone di consentire il mantenimento del volume posto in adiacenza al fabbricato sul lato Est, nei limiti della potenzialità edificatoria assegnata al comparto, al fine di recuperare la superficie della pertinenza esistente per realizzare parcheggi pertinenziali coperti a servizio dell’edificio Canonica, per il quale è previsto un progetto di ristrutturazione conservativa a destinazione locali studio e alloggi per i sacerdoti della Parrocchia.

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.

La parte di capacità edificatoria del comparto AUC7.10 trasferita viene pertanto 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 quota di alloggi ricavabili (n°16 max) ma non comporta incremento della superficie utile (Su) ammessa dal RUE.

Per il comparto AUC 7.11, si integrano le prescrizioni con quelle espresse dal parere ARPAE Prot. 29463 del 05/10/2021, relative alla verifica del rispetto dei limiti acustici, alle precauzioni da assumere rispetto la condizione di “elevata” vulnerabilità dell’acquifero sotterraneo della zona e alla verifica dell’idoneità della rete fognaria.

A fronte dell’inserimento nella Variante RUE n. 7 della ri-distribuzione/trasformazione nei due ambiti della suddetta potenzialità edificatoria, i proponenti accettano di cedere all’Amministrazione Comunale le aree poste all’interno dell’ambito AUC7.10 e di realizzare, sulle medesime, le opere di urbanizzazione (parcheggio e pista ciclabile) descritte nell’accordo, necessarie al totale scomputo del Contributo Straordinario di cui al DPR 380/2001.

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 il numero massimo di unità immobiliari ad uso abitativo ammesse e introducendo, per

l'Ambito AUC 7.10, la possibilità di uso pubblico della corte collocata tra gli edifici oggetto di ristrutturazione.

L'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 ed art.11 L.241/1990, approvato con delibera di Giunta 73/2021 e allegato alla presente Variante, disciplina le modalità di intervento e le tempistiche in relazione in particolare alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria (parcheggio e pista ciclabile) all'Amministrazione Comunale e gli obblighi tra le parti derivanti dall'accordo.

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; vengono inoltre indicate le destinazioni d'uso precedentemente ammesse (ex ambito ASP 1.1), attualmente non indicate per mero errore materiale.

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. 8 edifici dalla categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo" a categoria di intervento "Ristrutturazione edilizia", attribuendo le modalità e condizioni definite con sigla "4C" a n°2 edifici e con sigla "4D" a n°6 edifici.

La Variante propone poi di classificare con categoria di intervento "Ristrutturazione edilizia" un edificio già classificato in tal modo dal PRG previgente attribuendo le modalità e condizioni definite con sigla "4A"; propone inoltre di modificare per quattro edifici le modalità e condizioni definite con sigla "4C" a modalità e condizioni definite con sigla "4D".

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 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.

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 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 introduce l'incidenza al 65% della superficie accessoria (Sa) per edifici ad uso residenziale, 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.

6. Caratteristiche delle piscine private

Si disciplina nel RUE la possibilità di realizzare una superficie accessoria (Sa) *una tantum*, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, per piscina privata, interrata e scoperta, con le caratteristiche dimensionali già stabilite nel RUE, in merito al volume dell'edificio di cui costituiscono pertinenza, alla superficie e alla lunghezza massima realizzabile, con riferimento al Parere del 24 giugno 2020 prot. 463171 espresso in materia edilizia dalla Regione Emilia Romagna, per la parte relativa alla “piscina privata”. In sede di approvazione, su osservazione d'ufficio, è proposta la correzione di un errore materiale e l'inserimento del riferimento all'Art. C.3.6.7 per la realizzazione di piscine interrate nel territorio rurale.

7. Modifica del perimetro di corti rurali per edifici non tutelati

Viene introdotta la possibilità di modificare il perimetro delle corti rurali anche per edifici non tutelati, mediante presentazione di Permesso di costruire convenzionato, per motivate esigenze di riassetto delle aree di pertinenza degli edifici.

8. Copertura di pergolati con pannelli fotovoltaici discontinui e materiali per le cassette adibite a ricovero attrezzi

Al fine di agevolare il ricorso alla mobilità elettrica e la diffusione dei veicoli elettrici ed ibridi, che giocano un ruolo fondamentale nel processo di transizione ecologica incentivando una mobilità più sostenibile e, sulla stregua di recenti sentenze del Consiglio di Stato e della normativa *Superbonus 110%* (D.L. 34/2020), la variante introduce e regola la realizzazione di “pergolati green” idonei alla produzione di energia elettrica. La norma variata consente di coprire i pergolati con pannelli fotovoltaici, collocandoli in modo da lasciare spazi per il filtraggio della luce e dell'acqua, affinché non si caratterizzino come copertura stabile e continua degli spazi sottostanti, ricoprano una superficie massima del 75% della superficie del pergolato e siano disposti su file distanziate di almeno 20 cm, con falda orizzontale o inclinata. Vengono inoltre introdotte lievi modifiche alla tipologia concessa per le cassette ricovero attrezzi.

9. Edifici esistenti - dotazione legittimata di parcheggi pertinenziali per uso riservato P3r

Per gli edifici esistenti viene introdotto dalla variante che la dotazione legittimata di parcheggi pertinenziali per uso riservato P3r, in forma di autorimessa chiusa, deve essere garantita così come normato per lo standard di dotazioni definito per interventi di nuova costruzione (NC). Viene mantenuto di fatto inalterato lo standard (2 posti

auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di Su.), ma consentita la realizzazione anche di uno solo dei due in forma chiusa.

10. Art. C.2.1.13 - comma 7

Rettifica di errore materiale: l'Art. C.2.1.13 *Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni e caratteristiche* – al comma 7, viene aggiunta la categoria d'intervento Restauro e Risanamento conservativo RRC con incremento di U.I. e accorpata alla Manutenzione Straordinaria MS e Ristrutturazione edilizia RE, venendo così a disciplinare gli interventi edilizi diretti di MS-RRC-RE (con incremento di U.I.), NC, DR, AM, RE (con incremento di U.I.) non compresi in PUA, per i quali sono, nell'articolo, fissate le quantità minime di dotazioni in cessione.

11. Isolamento a cappotto (“cappotto termico”) esterno su edifici privati che prospettano direttamente su suolo pubblico o di uso pubblico

Nel RUE è inserito un nuovo articolo per regolamentare le modalità di realizzazione di isolamento a cappotto (“cappotto termico”) esterno, favorito dal *Superbonus 110%* (D.L. 34/2020), da realizzarsi su edifici privati che prospettano direttamente su suolo pubblico o di uso pubblico. In tale caso, non è consentita la realizzazione di isolamento a cappotto (“cappotto termico”) esterno sulle chiusure/tamponamenti verticali al piano terra, ma sarà possibile esclusivamente all'interno del fabbricato.

La variante di RUE rettifica infine alcuni errori materiali:

- di tipo normativo, in parte relativi a digitazioni e formattazioni.

CONTENUTI TECNICI DELLA VARIANTE

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

Elenco e descrizione sintetica delle modifiche della cartografia del RUE:

- Tavola RUE 1.1

- In recepimento del punto 3. *Ripristino, modifica, eliminazione di tutele specifiche su fabbricati in area agricola in accoglimento di istanze di privati:* eliminazione del simbolo di individuazione della tutela di edifici di interesse storico-architettonico e/o di valore storico culturale e testimoniale su n°9 edifici compresi all'interno di aree oggetto di un Piano Attività Estrattive.

- Tavola RUE 1.2

- In recepimento del punto 3. *Ripristino, modifica, eliminazione di tutele specifiche su fabbricati in area agricola in accoglimento di istanze di privati:* inglobato edificio con simbolo di individuazione della tutela di edifici di interesse storico-architettonico e/o di valore storico culturale per nuova classificazione.

- Tavola RUE 1.3

- Via Mattei - via Einaudi - via Carli, Casinalbo: in recepimento alla modifica dell'art. C.3.4.4.13 per l'ambito ASP 1.7.13, modifica della tavola 1.3 del RUE con la creazione di ulteriori due sub-ambiti, a1 e b, nelle 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 ammessi per l'ambito.

- Tavola RUE 1.5

- Centro S. Francesco, Via Ghiarola, Formigine: suddivisione dell'ambito AUC7.11 in via Ghiarola a Formigine, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, in tre Comparti, AUC 7.11a, AUC 7.11b, AUC 7.11c., in recepimento delle modifiche apportate all'Art. C.3.2.6.11 - Ambito AUC7.11 (via Grandi/via Ghiarola Capoluogo) e all'Art. C.3.2.6.10 - Ambito AUC7.10 (via Giardini/via Mazzini nel Capoluogo) 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.

- Tavola RUE 2

- foglio 78 scheda 7.90 – riclassificazione dei fabbricati n. 77a, 77b;
- foglio 108 scheda 10.21 – riclassificazione dei fabbricati n. 159a, 159b;
- foglio 4 scheda 4.01 – riclassificazione dei fabbricati n. 165, 166, 167;
- foglio 24 scheda 4.70 – riclassificazione del fabbricato n. 168;
- foglio 52 scheda 9.02 – riclassificazione del fabbricato n. 169;
- foglio 62 scheda 8.42 – riclassificazione dei fabbricati n. 170, 171;
- foglio 117 scheda 10.22 – riclassificazione del fabbricato n. 172;
- foglio 122 scheda 12.18 – riclassificazione del fabbricato n. 173;

- foglio 2 scheda 2.04 – eliminazione del vincolo;
- foglio 6 RAL – eliminazione del vincolo;
- foglio 16 scheda 4.46 e scheda 4.47 – eliminazione del vincolo.

- In sede di approvazione è stato effettuato d'ufficio un coordinamento grafico, con correzione di refusi.

Descrizione sintetica delle modifiche alle norme di RUE

- Modifica dell'Art. A.2.1.5 - *Manufatti diversi*: sulla base di quanto descritto nel *punto 6.* relativo alle piscine pertinenziali private, al comma 1 punto e) per soppressione della piscina interrata, non smontabile, dall'elenco dei manufatti diversi, cioè da tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti, per il recepimento della nuova definizione di piscina privata pertinenziale contenuta nel Parere in materia edilizia della Regione E/R prot. 463171 del 24/06/2020.
- Modifica dell'Art. A.4.B.1.4 - *Distanza dal confine stradale (D2)*, sulla base di quanto introdotto al *punto 11.* della relazione, al comma 2, per gli edifici preesistenti viene specificato che, per la realizzazione di isolamento a cappotto ("cappotto termico") su edifici privati che prospettano direttamente su suolo pubblico o di uso pubblico, si rimanda al nuovo art. B.3.5.2.bis.

- Inserimento dell'Art. B.3.5.2 bis - *Isolamento a cappotto ("cappotto termico")* dove si specifica per gli edifici privati preesistenti che prospettano direttamente su suolo pubblico o di uso pubblico, che sulle pareti verticali del piano terra che prospettano direttamente su suolo pubblico o di uso pubblico, è consentita la realizzazione di isolamento a cappotto ("cappotto termico") esclusivamente all'interno del fabbricato.
- Modifica dell'Art. B.3.5.4 - *Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico*, sulla base di quanto introdotto al *punto 11.* della relazione, con inserimento del rimando all'art. B.3.5.2.bis. per i casi di la realizzazione di isolamento a cappotto ("cappotto termico") su edifici privati preesistenti che prospettano direttamente su suolo pubblico o di uso pubblico.
- Modifica dell'Art. B.3.6.5 - *Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato*: corretti alcuni errori materiali al comma 1; introdotta nel comma 2 sui Pergolati, l'opportunità di installazione di pannelli fotovoltaici e relativa disciplina, affinché i pannelli non si caratterizzino come copertura stabile e continua degli spazi sottostanti, consentendo una superficie massima di copertura del 75% della superficie e distanza di almeno 20 cm tra le file, con falda orizzontale o inclinata. Al comma 5, tra le caratteristiche alla lett. c consentite per le cassette per ricovero attrezzi da giardino, sono aggiunti materiali effetto legno ed eliminata l'obbligatorietà della copertura con tetto a due falde.
- Modifica dell'Art. C.1.1.2 - *Prescrizioni riguardo alla Sa*: al comma 1 è variata, sulla base delle motivazioni espresse al *punto 5.* della presente relazione, 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, per i quali la Sa non può essere superiore al 50% della Su realizzata o di quella massima prevista dall'indice edificatorio dell'ambito competente. 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.

Ulteriore modifica all'articolo è l'inserimento del comma 5 che, come descritto nel *punto 6.* relativo alle piscine pertinenziali private, disciplina la possibilità di realizzare una superficie *una tantum* destinata esclusivamente a piscina interrata e scoperta, nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, specificando che tale superficie rientra nel computo della superficie accessoria (Sa). Viene inoltre precisato che la "piscina privata" deve essere pertinenziale e priva di potenziale autonoma utilizzazione economica; sono inoltre confermate le caratteristiche dimensionali già definite dal RUE: dimensione non superiore al 20% del volume dell'edificio di cui costituisce pertinenza e comunque superficie massima mq 70 e lunghezza non superiore a m 15.

In sede di approvazione, su osservazione d'ufficio, è proposta la correzione di un errore materiale e il rinvio all'Art. C.3.6.7 per la realizzazione di piscine interrato nel territorio rurale.

- Modifica all'Art. C.2.1.12 - *Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r):* nella *TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3C + P3R) IN RELAZIONE AGLI USI*, per gli usi a1 e a2 (residenza e residenza collettiva), come da punto 9. della relazione, viene introdotta la possibilità di adeguare le dotazioni minime di parcheggi per edifici esistenti a quelle previste per edifici di nuova costruzione, specificando che, all'interno degli edifici esistenti, la dotazione legittimata di parcheggi pertinenziali, per uso riservato P3r in forma di autorimessa chiusa, deve essere garantita così come normato per lo standard di dotazioni definito per interventi di nuova costruzione (NC). Viene comunque mantenuto di fatto inalterato lo standard (2 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di Su.).
- Modifica all'Art. C.3.2.5 - *Interventi ammessi negli Ambiti Urbani Consolidati*, per adeguamento a seguito delle variazioni all'Art. C.1.1.2 - Prescrizioni riguardo alla Sa, al comma 5 e al comma 10. Ambiti Auc3, per aggiornamento della percentuale di Sa dal 50% al 65%.
- Modifica all'Art. C.3.2.6 - *Disposizioni particolari per gli ambiti urbani consolidati (Auc7). Lotti o comparti ai quali si applica una normativa speciale di RUE:* per adeguamento alle variazioni all'Art. C.1.1.2 - Prescrizioni riguardo alla Sa, al comma 4, con aggiornamento della percentuale di Sa dal 50% al 65%.
- Modificato l'Art. C.3.2.6.10 - *Ambito AUC7.10 (via Giardinilvia Mazzini nel Capoluogo)*, in recepimento alle motivazioni descritte al *punto 1.* della presente relazione inerente l'avvio del percorso di rigenerazione urbana delle aree e dei fabbricati posti all'interno dell'ambito AUC 7.10: al comma 1, per specificare i nuovi parametri di Su ed usi ammessi sull'area 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 stessa e al comma 2 lett. c, con l'inserimento di una ulteriore prescrizione inerente la possibilità di uso pubblico della nuova corte mediante stipula di convenzione.
In sede di approvazione, in accoglimento di un'osservazione presentata, relativamente al fabbricato destinato a Canonica di cui al Fg.32 Mapp.220, si propone di integrare il comma 2 dell'art. C.3.2.6.10 col punto d., consentendo il mantenimento del volume posto in adiacenza al fabbricato Canonica sul lato Est, nei limiti della potenzialità edificatoria assegnata al comparto.
- Modifica all'Art. C.3.2.6.11 - *Ambito AUC7.11 (via Grandilvia Ghiarola Capoluogo)*, in recepimento alle motivazioni descritte al *punto 1.* della presente relazione, conseguente all'avvio del percorso di rigenerazione urbana delle aree e dei fabbricati posti all'interno dell'ambito AUC 7.10 e 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 stessa: modificato il

comma 1, per specificare la nuova suddivisione dell'Ambito AUC 7.11 in tre sotto ambiti -Comparto AUC 7.11a, AUC 7.11b, AUC 7.11c.-; modifica del comma 3 ed inserimento dei commi 4 e 5 per la disciplina degli ambiti stessi, 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 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.

Per il comparto AUC 7.11, si integrano le prescrizioni con quelle espresse dal parere ARPAE Prot. 29463 del 05/10/202: in recepimento dei contenuti del parere si propone di aggiungere all'art. C.3.2.6.11 delle norme di RUE il comma 6 "Prescrizioni particolari".

- Modificato l'Art. C.3.4.4.13 - *Ambito ASP1.7.13 (via Mattei, via Einaudi, via Carli)*, come descritto al *punto 2.* della relazione, dove, su istanza di parte, al fine di consentire il completamento del programma edilizio e di agevolarne l'attuazione attraverso interventi diretti, come previsto, viene modificato il comma 1 con integrazione delle destinazioni d'uso precedentemente ammesse (tipo ASP 1.1) e rimando al comma 1 dell'art. C.3.4.2.; al comma 2 la variante inserisce 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 ammessi per l'ambito.
- Modifica all'Art. C.3.6.3 - *Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela*, come descritto al *punto 7.* della relazione, al comma 4 sono distinti i punti alla lett. a e lett. b e alla lett. b viene specificato che i commi 4, 5 e 7 dell'art. C.3.6.4 in presenza di corte rurale si applicano con o senza edifici soggetti a tutela storico-architettonica individuati dal RUE; col nuovo comma 6 viene introdotta la possibilità di modifica di perimetro di corte rurale, mediante presentazione di Permesso di costruire convenzionato, per motivate esigenze di sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici.
- Modifica all'Art. C.3.6.4 - *Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati*: al comma 6 viene integrata la possibilità di modifica del perimetro con permesso di costruire convenzionato anche per gli interventi quello di "recupero e risanamento delle aree libere" (Sottocategoria 2.c).
- Modifica all'Art. C.3.6.7 - *Attrezzature sportive e ricreative private; allevamenti di animali d'affezione e custodia di animali (d5)*, con inserimento al comma 1 del rimando alle modifiche introdotte dalla variazione dell'Art. C.1.1.2 con l'introduzione comma 5, descritto nel *punto 6.* relativo alla realizzazione di piscine interrato scoperte, private, in correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per

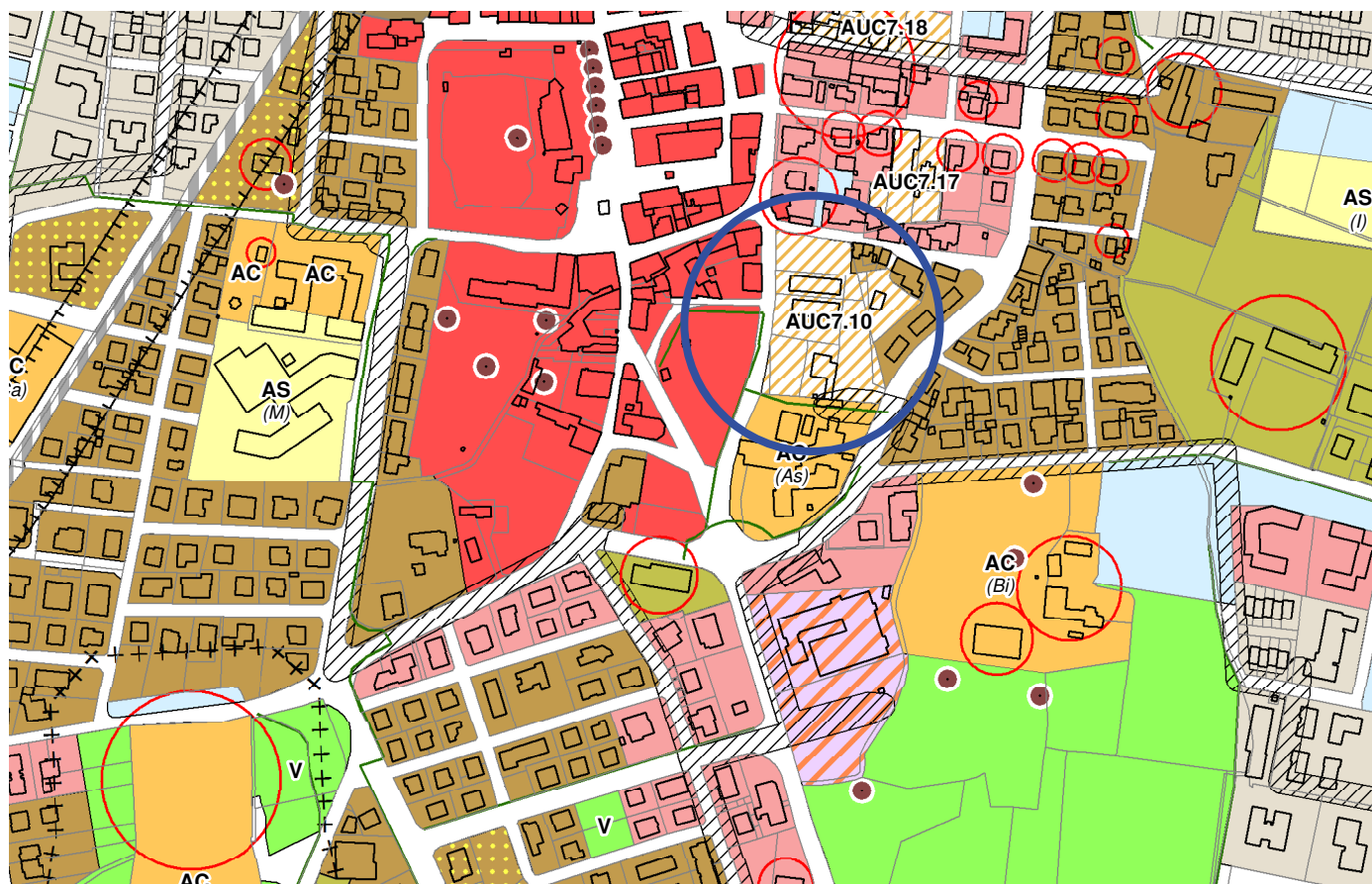
attività agrituristiche (d7) o per abitazione, o per altre destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole in ambito rurale. Al comma 1 è stato inoltre sostituito il termine "colonica" riferito alla corte, col termine "rurale", come da definizione del RUE.

- Modifica **ALLEGATO 1 AL RUE**:
in recepimento delle modifiche derivanti dal *punto 3.* della relazione è stata modificata e integrata la Tabella di classificazione degli edifici per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia attraverso permesso di costruire convenzionato, contenente le Prescrizioni e Modalità di intervento.
- Aggiornamento normativo e correzione di errori materiali:
 - *Art. C.2.1.13 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni e caratteristiche:* rettifica di errore materiale al comma 7, dove, come descritto al *punto 10.* della relazione, viene aggiunta la categoria d'intervento Restauro e Risanamento conservativo RRC con incremento di U.I. e accorpata alla Manutenzione Straordinaria MS e Ristrutturazione edilizia RE.
 - *Art. C.3.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati:* corretti alcuni errori materiali, fra i quali uno di non allineamento alle "Definizione Tecniche Uniformi (DTU)" della Regione Emilia Romagna relativo alla superficie preesistente; sostituito il termine "colonica" riferito alla corte, col termine "rurale", come da definizione del RUE.
 - **TITOLO A.2 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI:**
a seguito di osservazione d'ufficio si propone di aggiornare il TITOLO A.2 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI aggiungendo il riferimento alla DGR stessa per recepimento delle modifiche introdotte dalla DGR n. 1136 del 16/07/2018 in merito alle DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI. l'art. A.2.2.1 – Sagoma, Volume totale o volumetria complessiva (VT), Sedime, Superficie coperta (SCO), Indice di copertura (IC), aggiungendo la definizione di Volume utile (VU), l'art. A.2.2.7– Superficie utile (SU), Superficie accessoria (SA), Superficie Complessiva (SC), Superficie Lorda (SL), Superficie totale (ST) e Superficie calpestabile, aggiungendo il riferimento alle modifiche apportate dalla DGR.
 - *Art. A.2.2.1 – Sagoma, Volume totale o volumetria complessiva (VT), Sedime, Superficie coperta (SCO), Indice di copertura (IC):*
a seguito di osservazione d'ufficio si propone di aggiornare, per recepimento delle modifiche introdotte dalla DGR n. 1136 del 16/07/2018 in merito alle DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI, l'art. A.2.2.1 – Sagoma, Volume totale o volumetria complessiva (VT), Sedime, Superficie coperta (SCO), Indice di copertura (IC), aggiungendo la definizione di Volume utile (VU).
 - *Art. A.2.2.7 – Sagoma, Volume totale o volumetria complessiva (VT), Sedime, Superficie coperta (SCO), Indice di copertura (IC):*

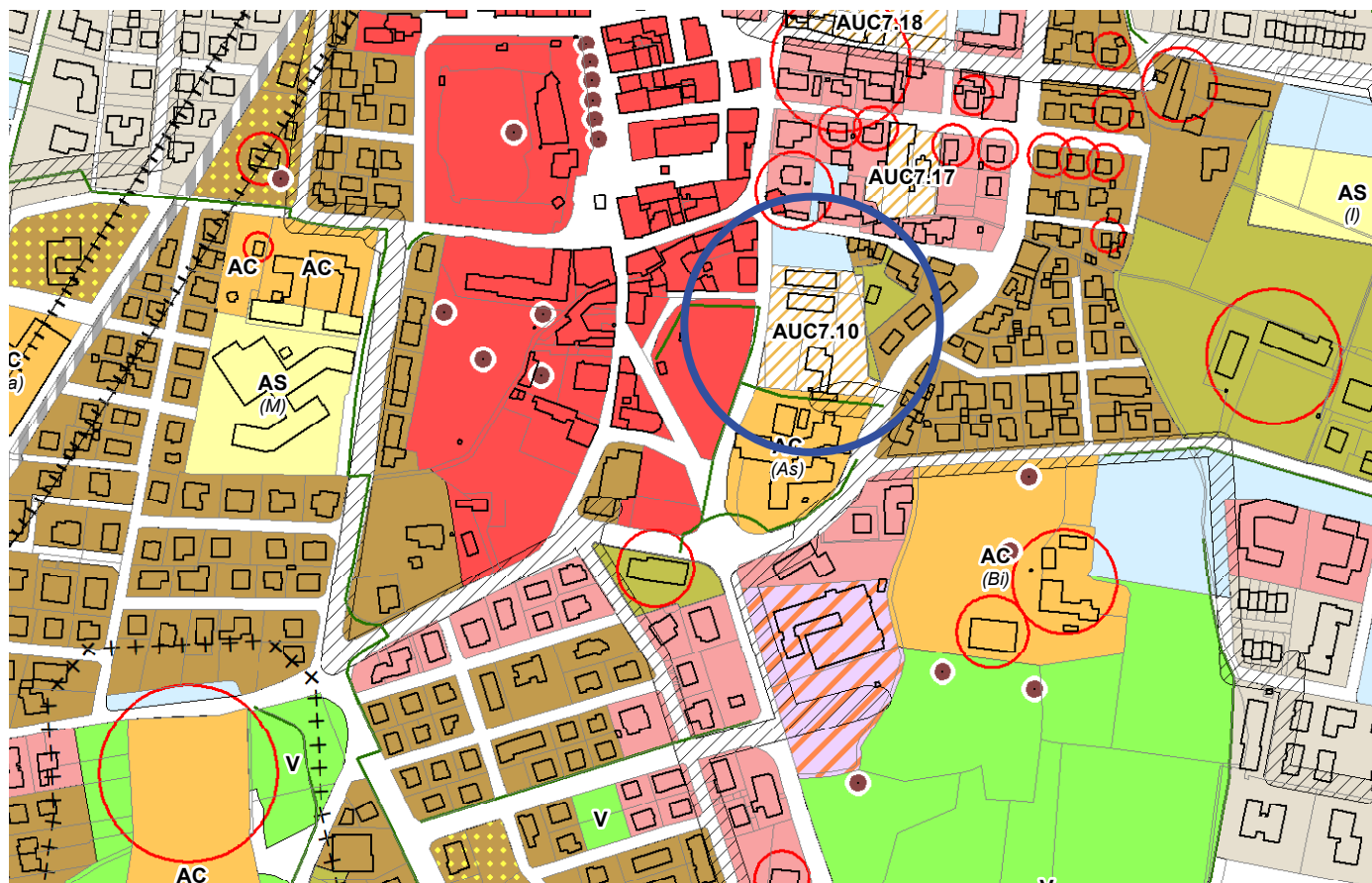
a seguito di osservazione d'ufficio si propone di aggiornare, per recepimento delle modifiche introdotte dalla DGR n. 1136 del 16/07/2018 in merito alle DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI, l'art. A.2.2.7 – Superficie utile (SU), Superficie accessoria (SA), Superficie Complessiva (SC), Superficie Lorda (SL), Superficie totale (ST) e Superficie calpestabile, aggiungendo il riferimento alle modifiche apportate dalla DGR stessa.

STRALCI CARTOGRAFICI

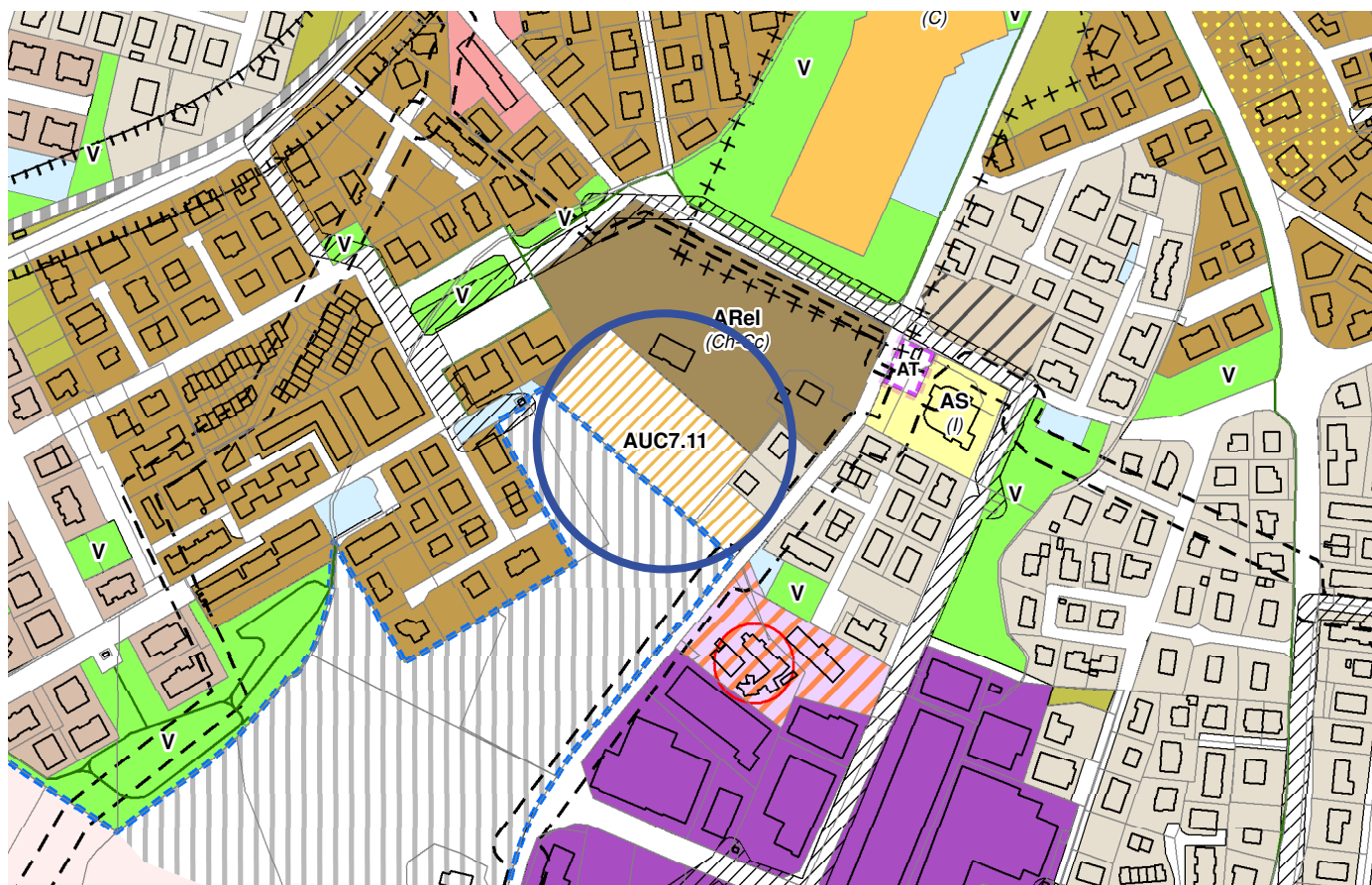
STRALCI CARTOGRAFICI

Variante 1: Rigenerazione urbana Parrocchia di San Bartolomeo
Aree AUC 7.10 E AUC 7.11

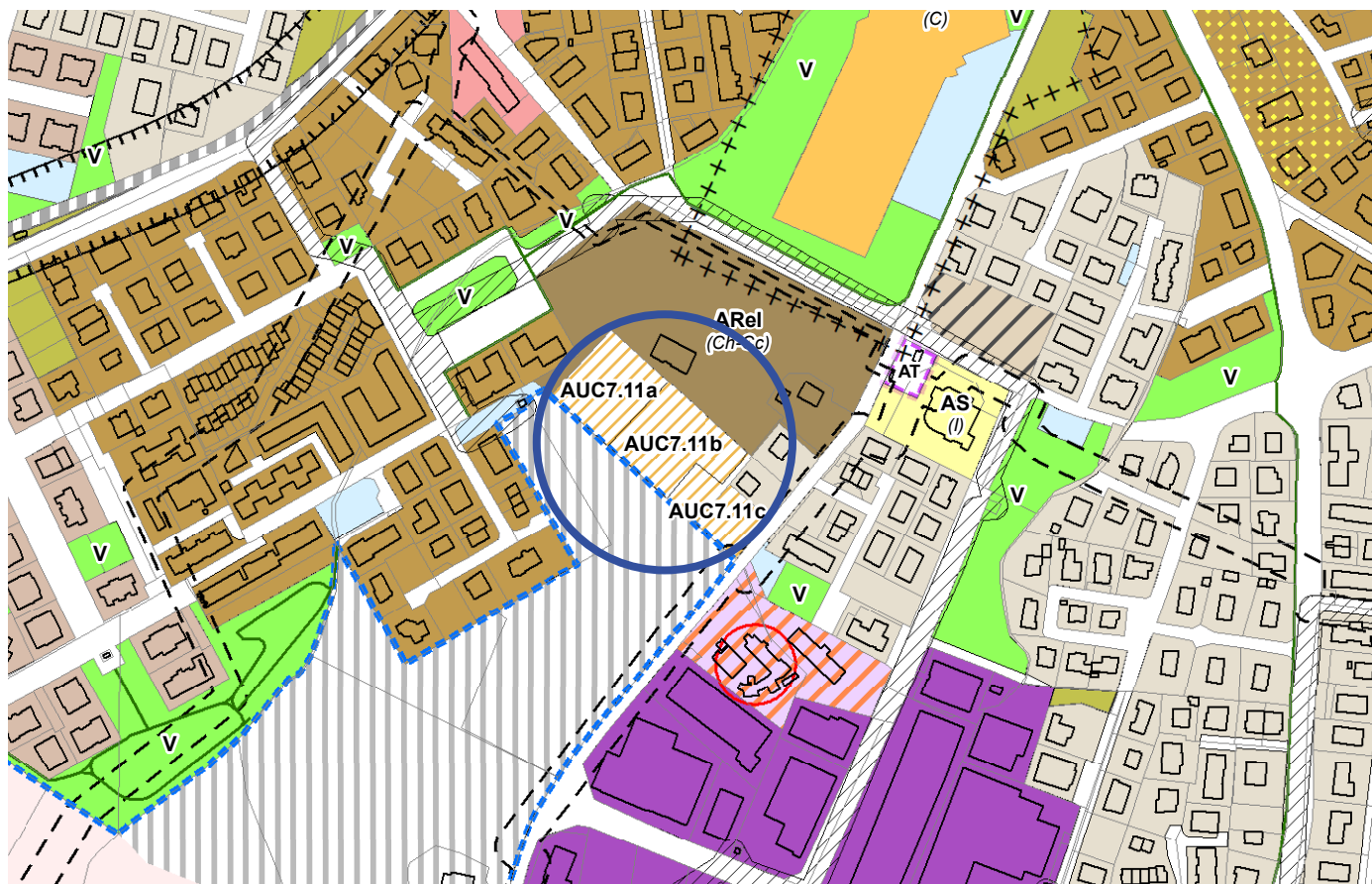
RUE VIGENTE - Tavola 1.5 (scala 1:5000)



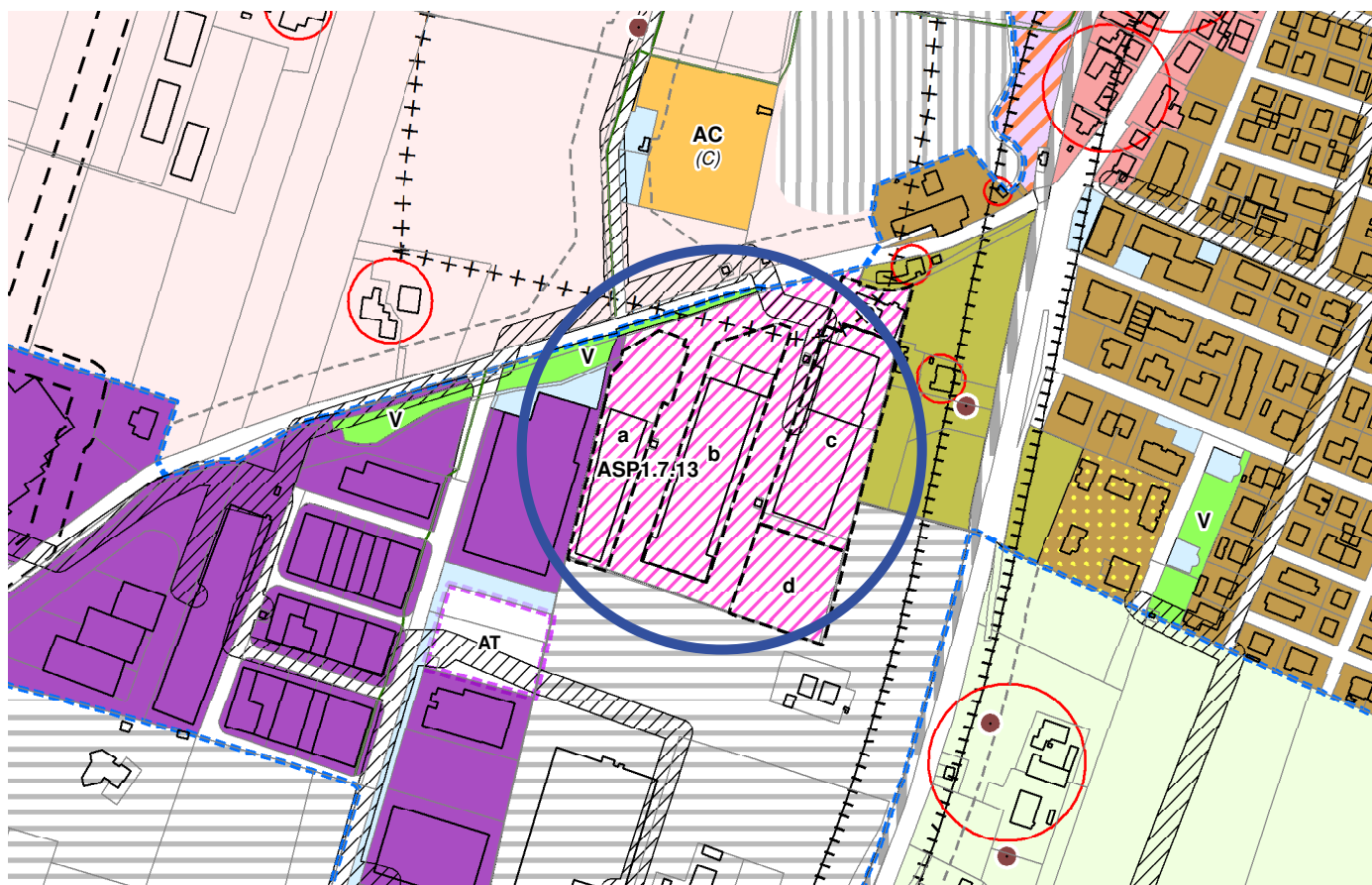
RUE Variato - Tavola 1.5 (scala 1:5000)

Variante 1: Rigenerazione urbana Parrocchia di San Bartolomeo
Aree AUC 7.10 E AUC 7.11

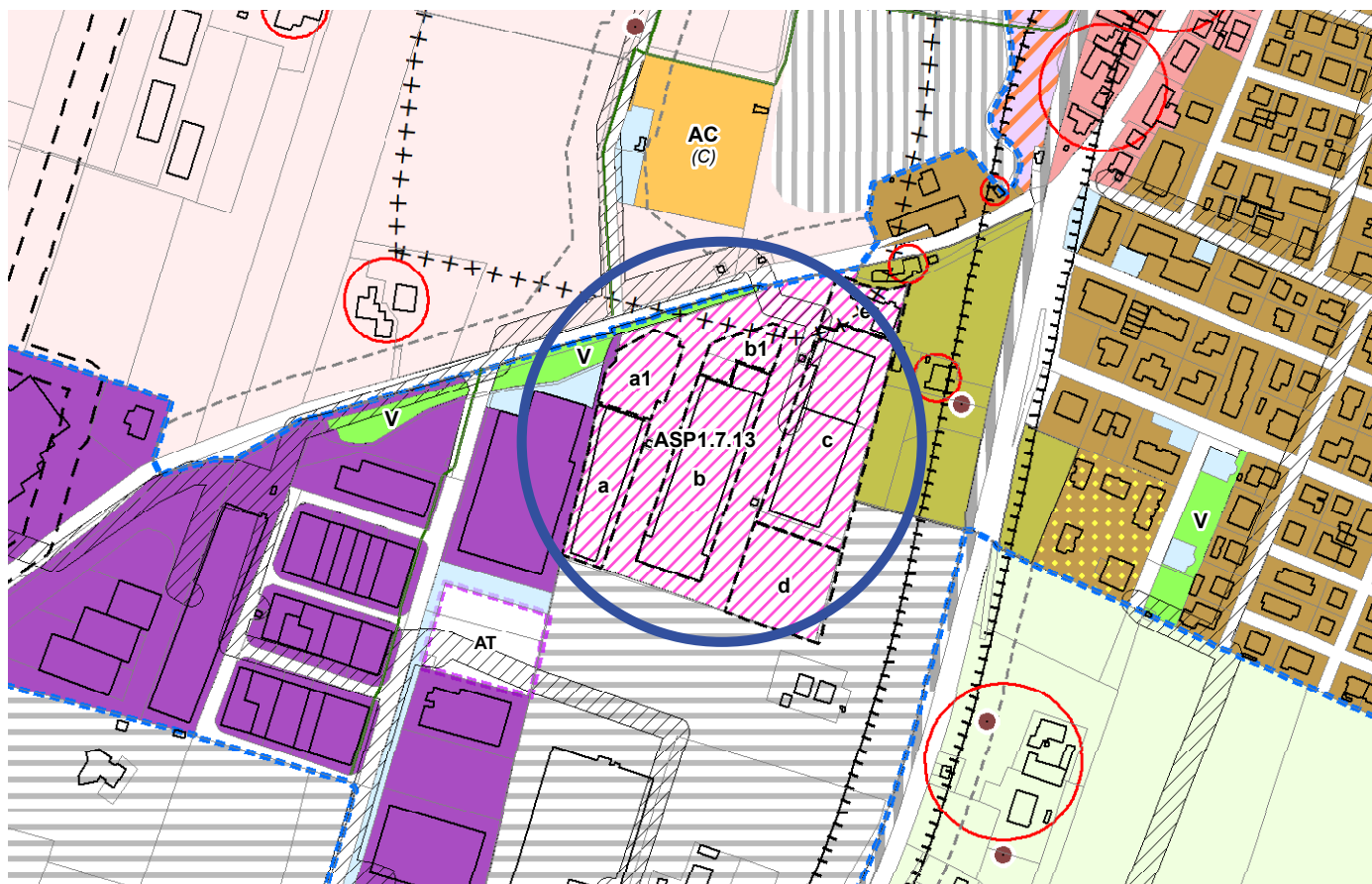
RUE VIGENTE - Tavola 1.5 (scala 1:5000)



RUE Variato - Tavola 1.5 (scala 1:5000)

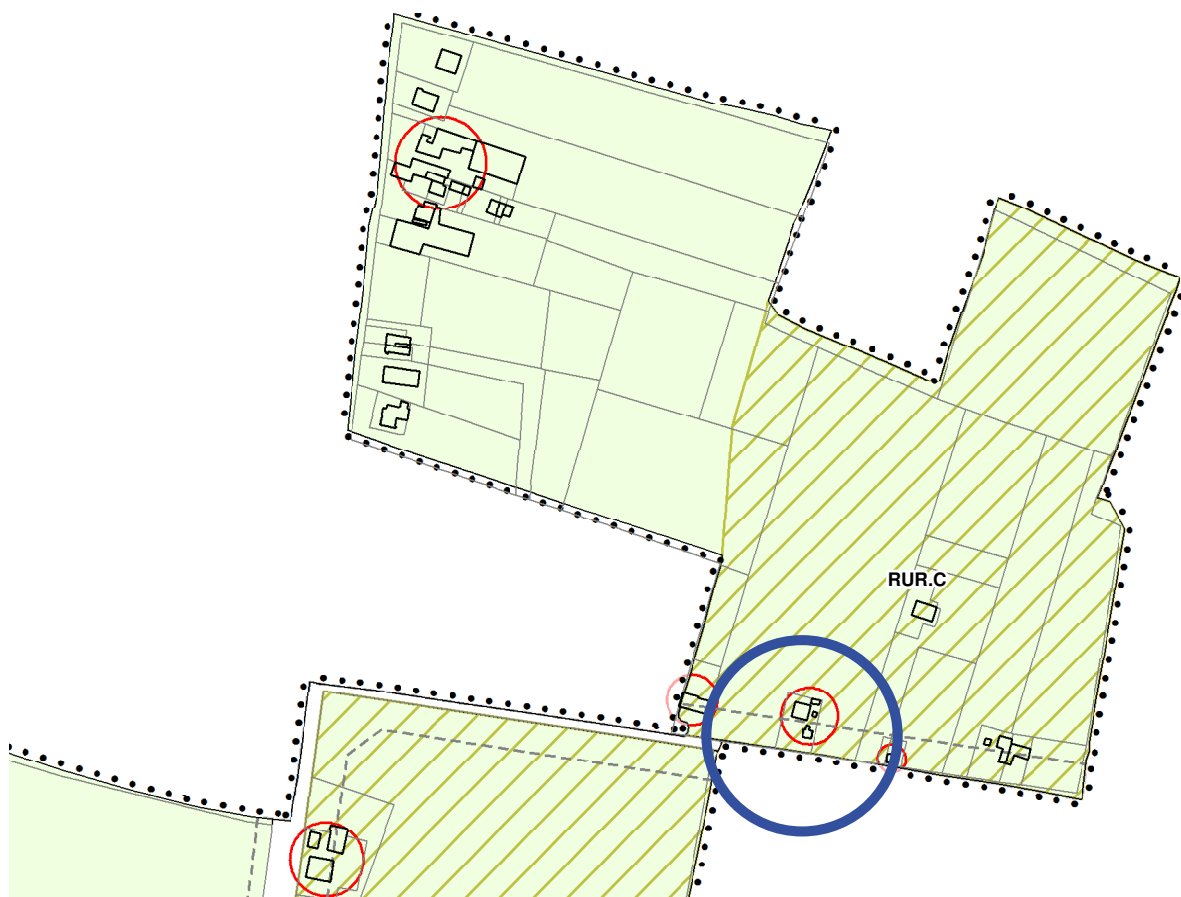
Variante 2: ASP 1.7.13 (via Mattei, via Einaudi, via Carli)

RUE VIGENTE - Tavola 1.3 (scala 1:5000)

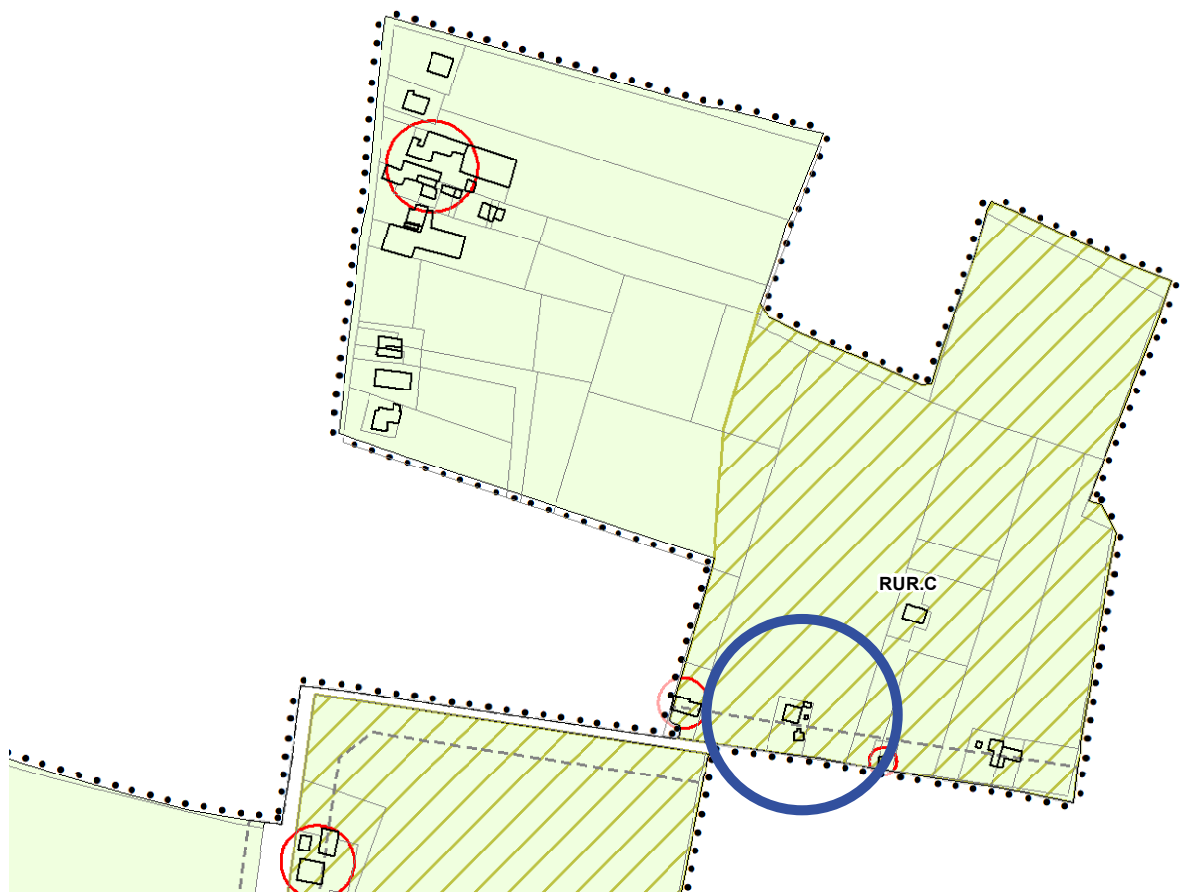


RUE Variato - Tavola 1.3 (scala 1:5000)

Variante 3: Varianti cartografiche derivanti dalla riclassificazione delle tutele specifiche

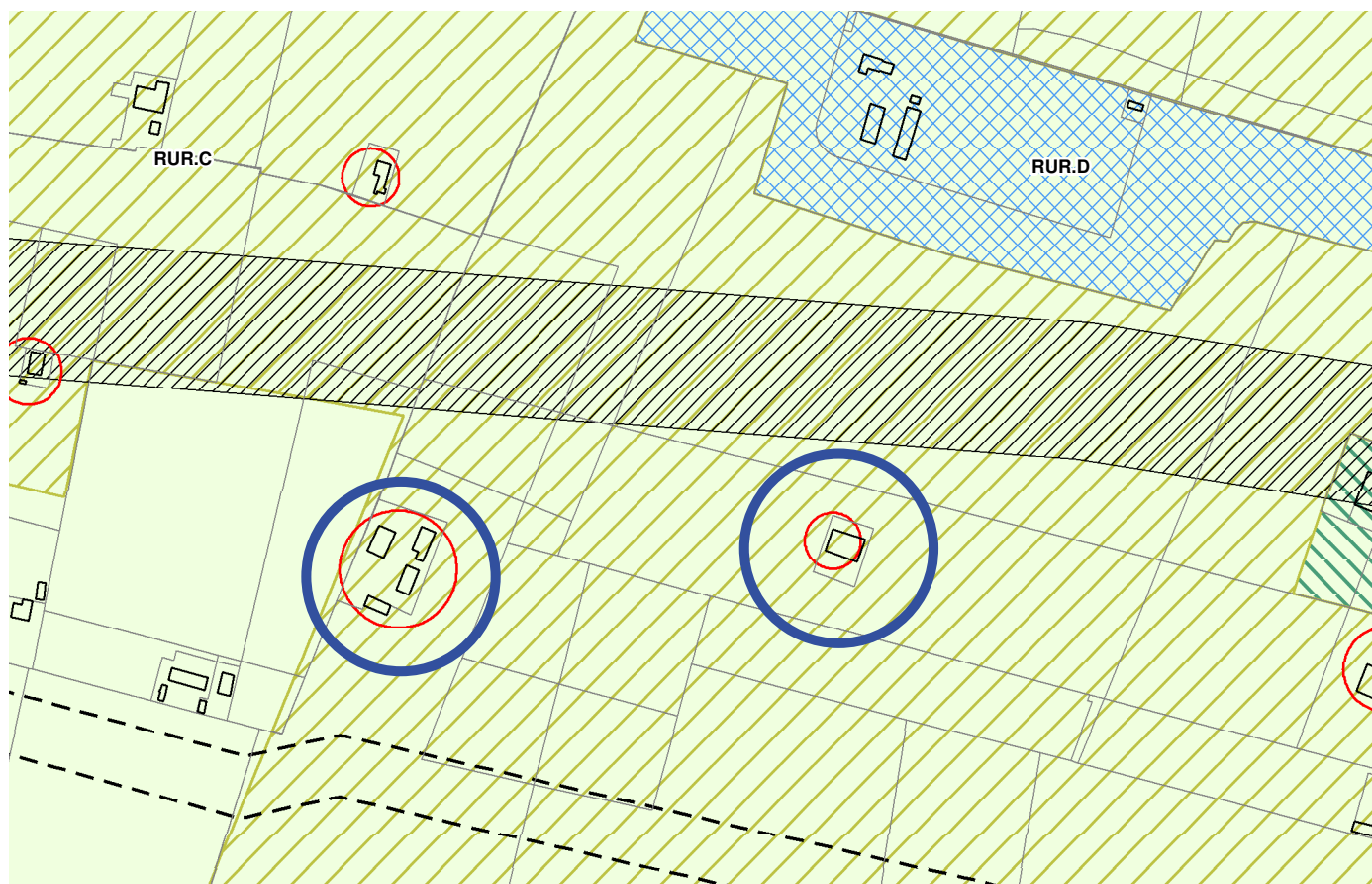


RUE VIGENTE - Tavola 1.1 (scala 1:5000)

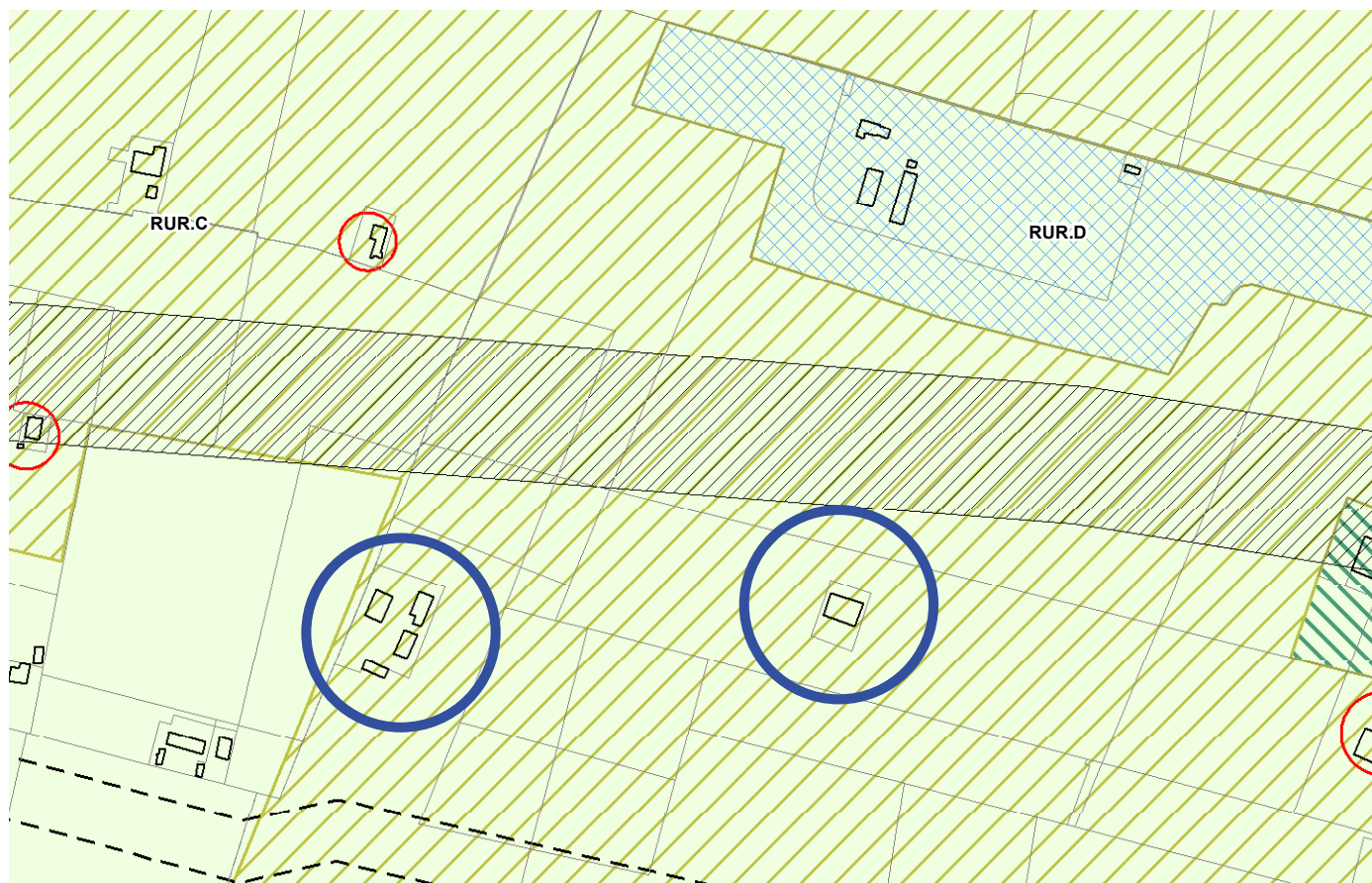


RUE Variato - Tavola 1.1 (scala 1:5000)

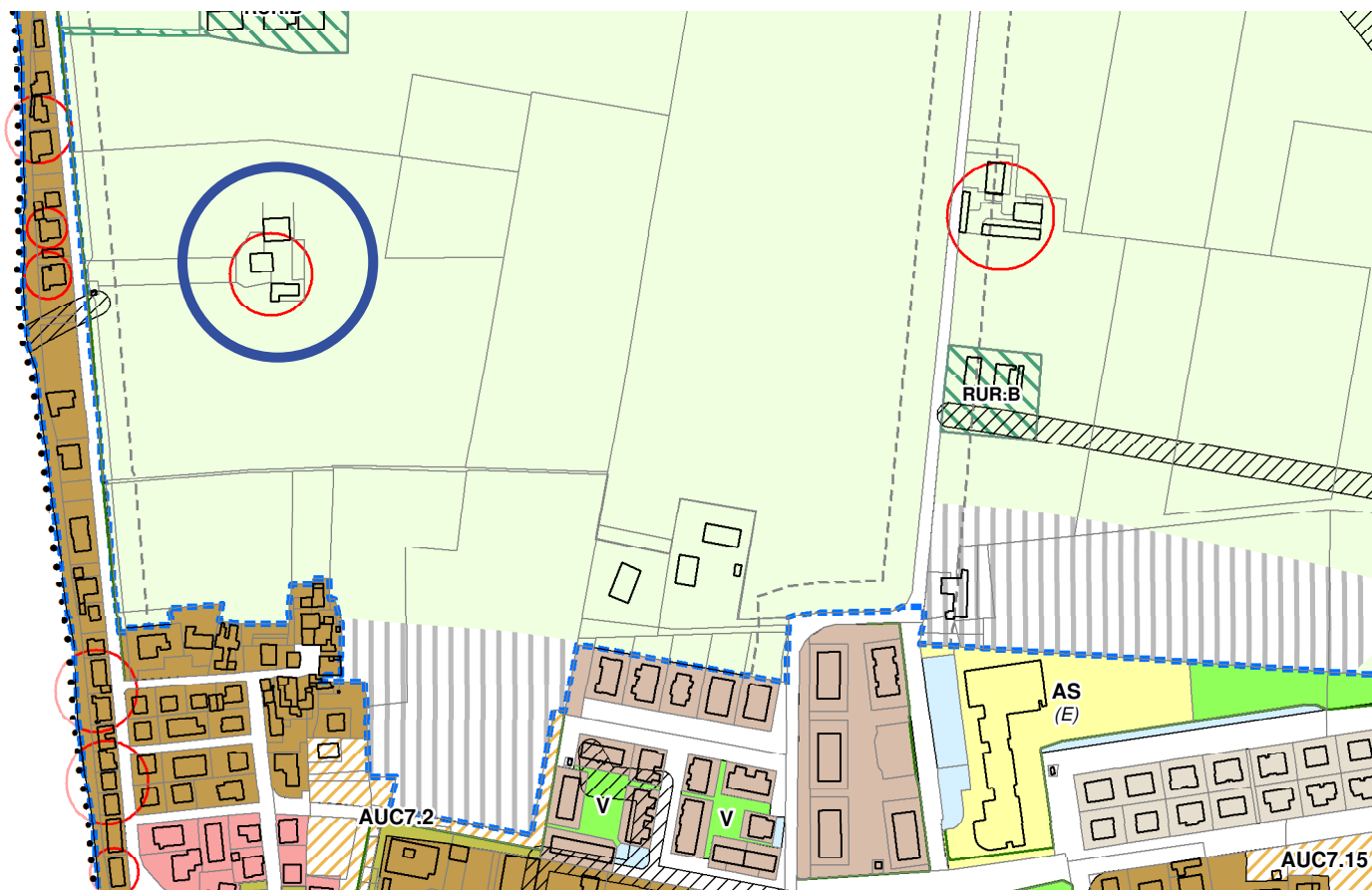
Variante 3: Varianti cartografiche derivanti dalla riclassificazione delle tutele degli edifici



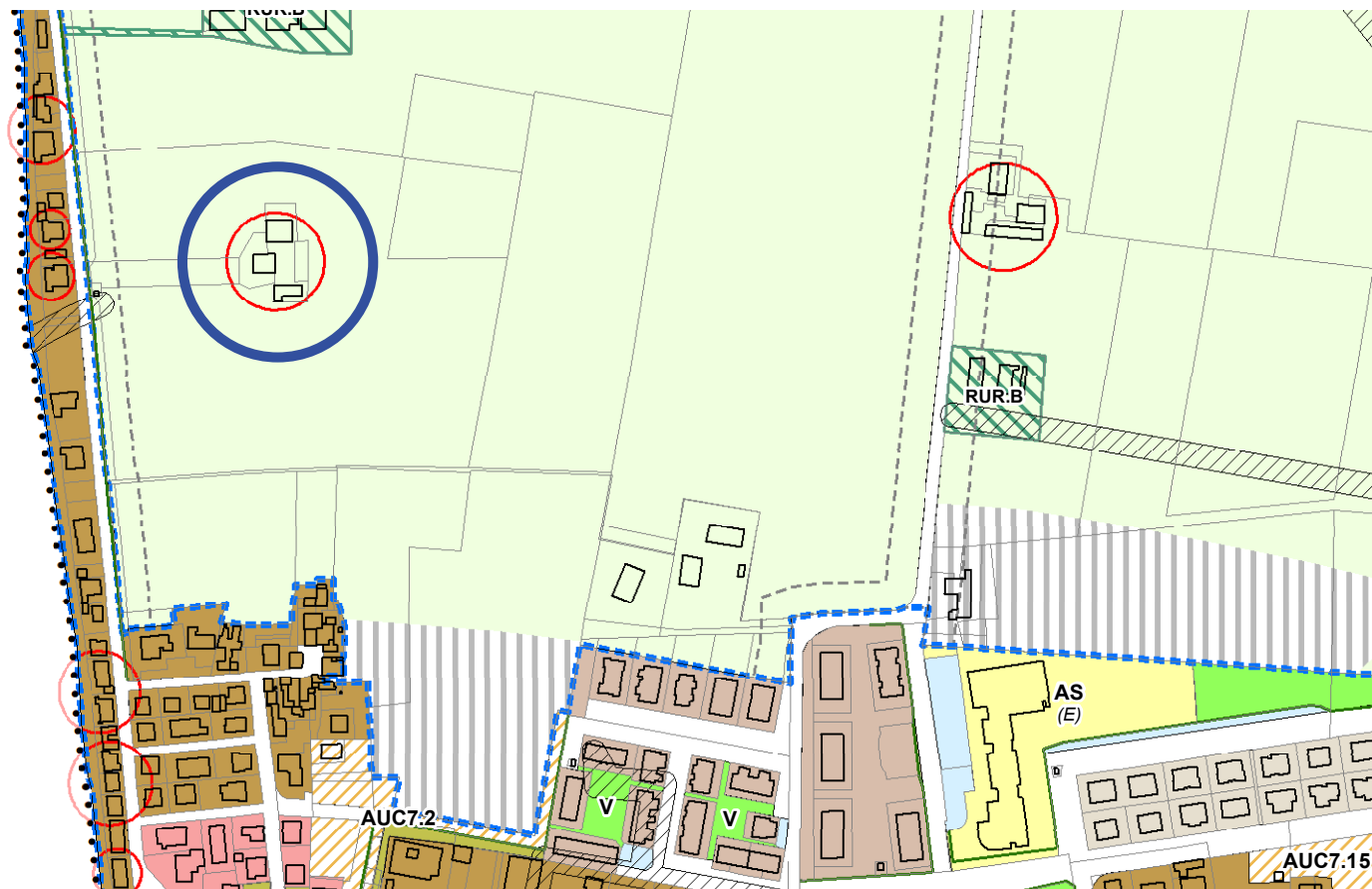
RUE VIGENTE - Tavola 1.1 (scala 1:5000)



RUE Variato - Tavola 1.1 (scala 1:5000)

Variante 3: Varianti cartografiche derivanti dalla riclassificazione delle tutele degli edifici

RUE VIGENTE - Tavola 1.2 (scala 1:5000)



RUE Variato - Tavola 1.2 (scala 1:5000)

Variante 3: Varianti cartografiche derivanti dalla riclassificazione delle tutele specifiche
Tavola 2 RUE - Schede**Legenda**

Confine comunale



Schede di tutela degli edifici storico-culturale e testimoniale e relativa numerazione



Recupero e risanamento delle aree libere (2c)



Perimetro delle corti rurali

Tipologie e categorie di intervento degli edifici storici

1- Restauro scientifico



2a - Restauro e risanamento conservativo: recupero delle unità edilizie in buono stato di conservazione



2b - Restauro e risanamento conservativo: recupero delle unità edilizie in mediocre stato di conservazione



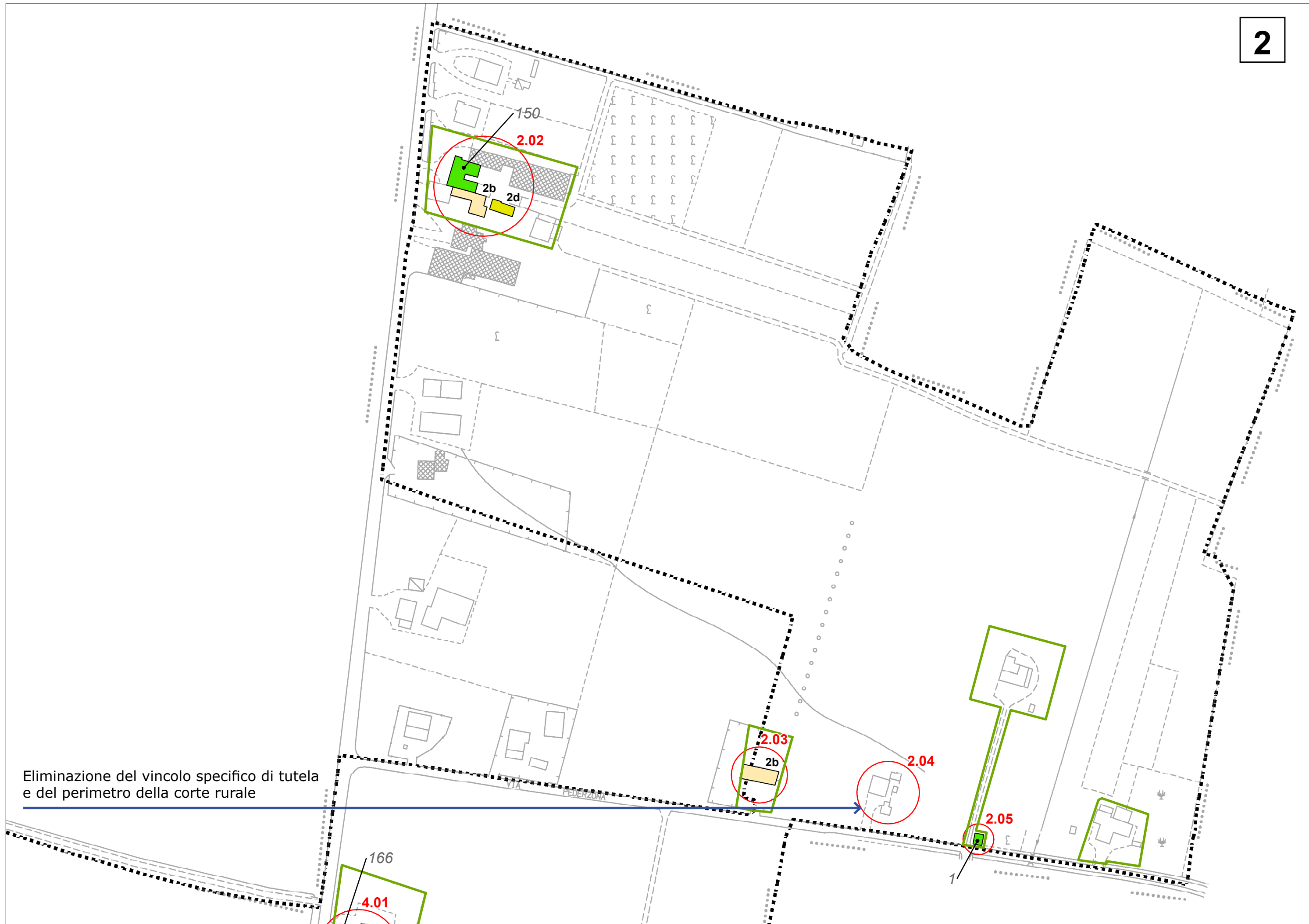
2d - Restauro e risanamento conservativo: edifici in territorio rurale prevalentemente di tipologia non abitativa



3b - Demolizione

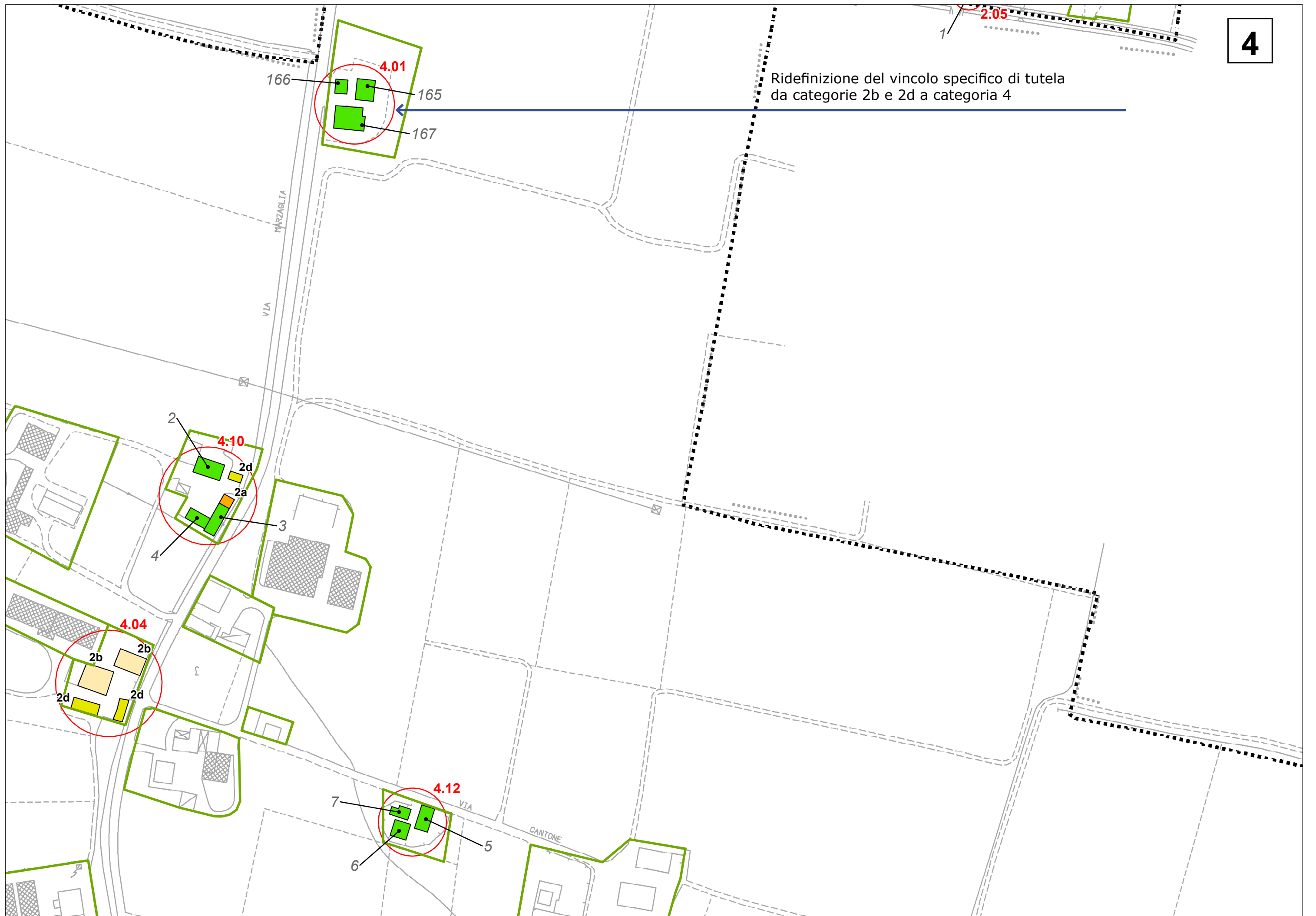


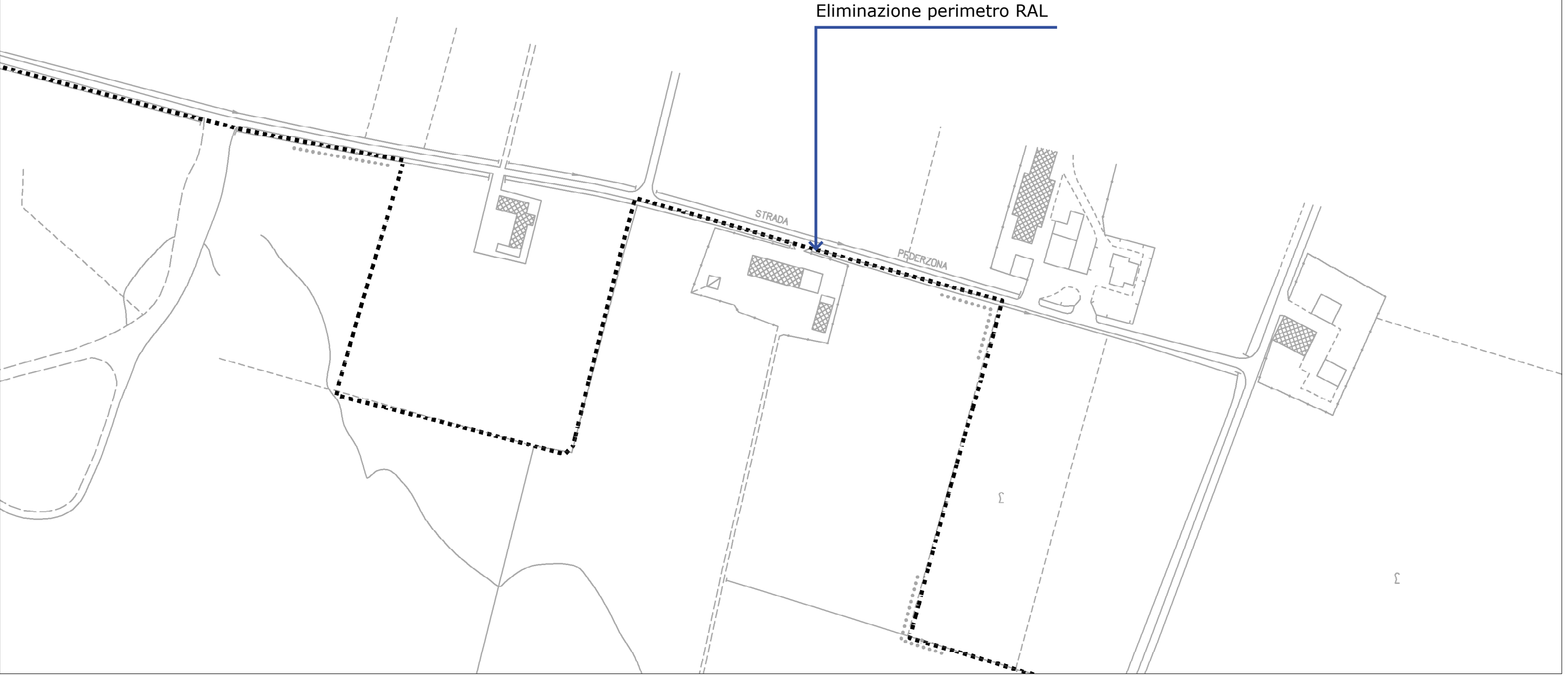
4 - Ristrutturazione edilizia

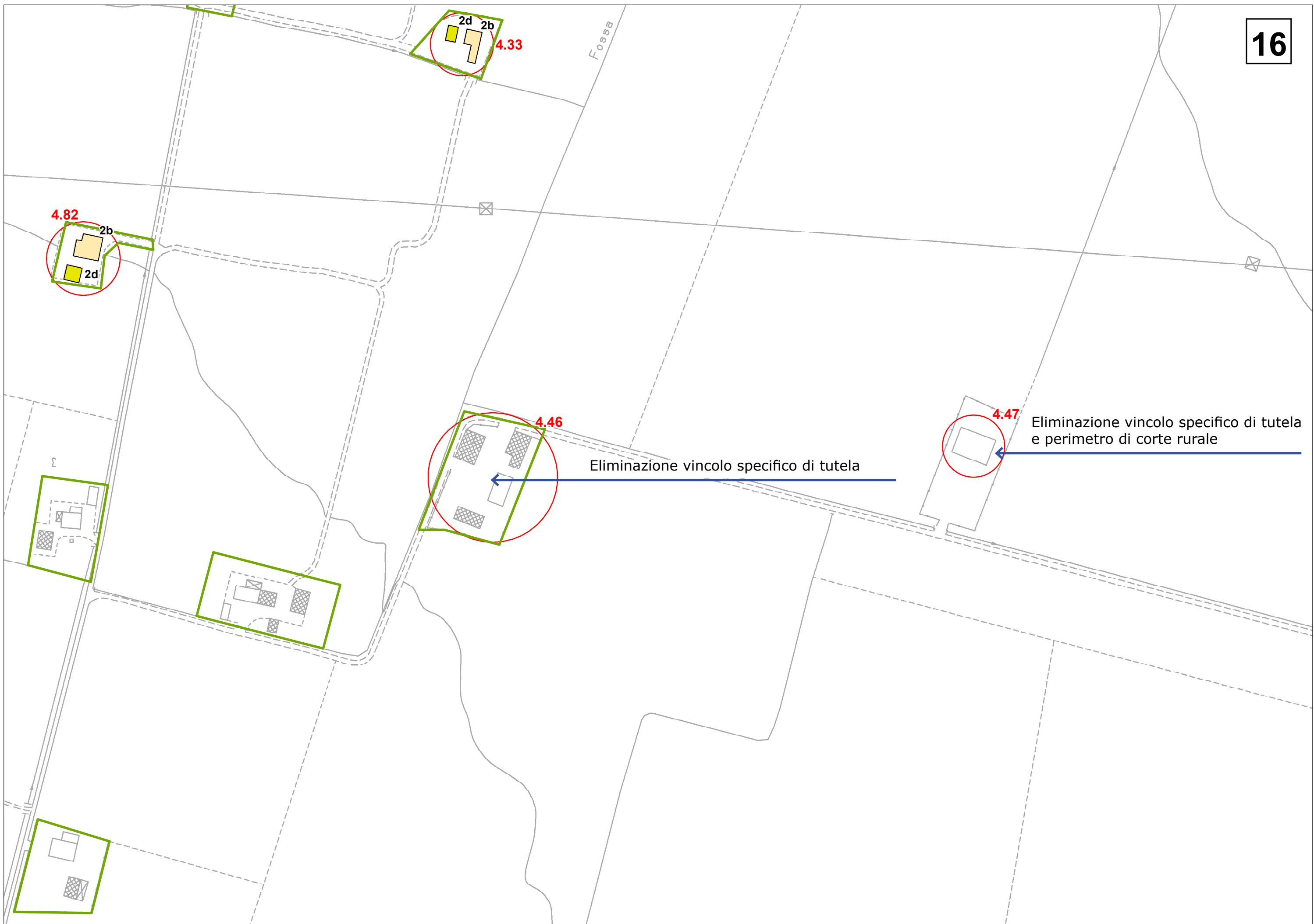


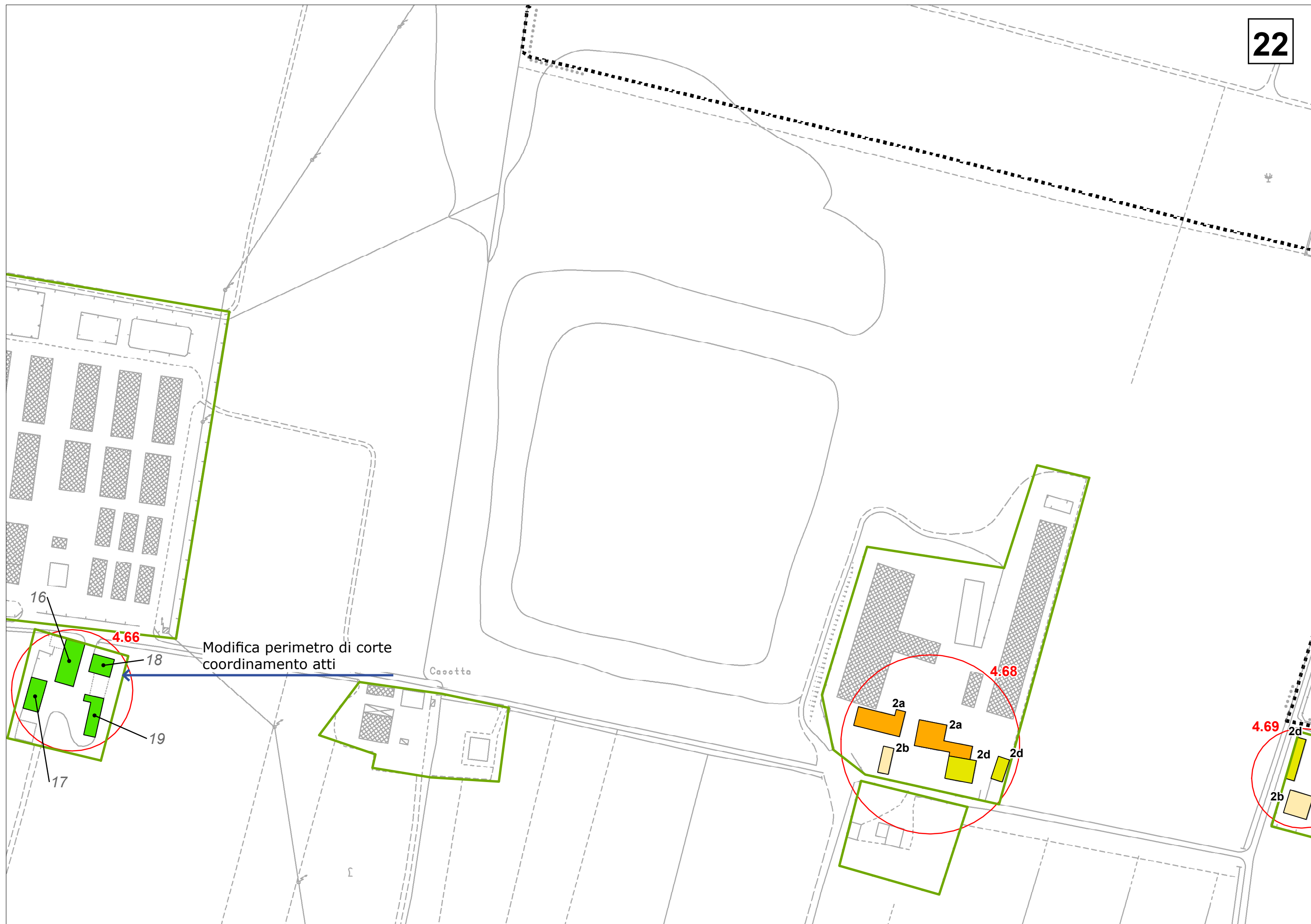
Eliminazione del vincolo specifico di tutela
e del perimetro della corte rurale

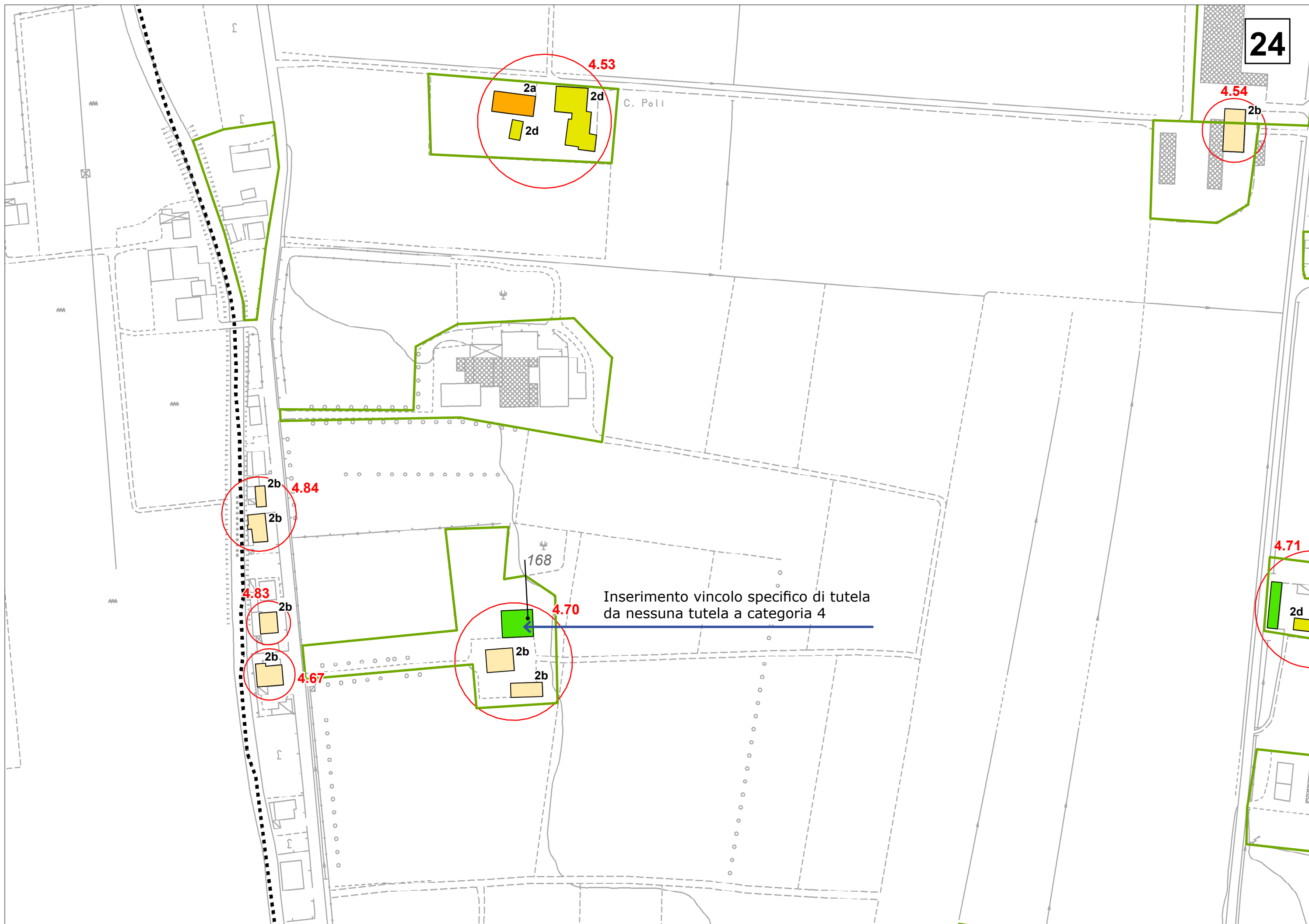
Ridefinizione del vincolo specifico di tutela
da categorie 2b e 2d a categoria 4











4.53

2a

2d

C. Poll

2d

4.54

2b

4.71

2d

168

4.70

Inserimento vincolo specifico di tutela
da nessuna tutela a categoria 4

4.67

2b

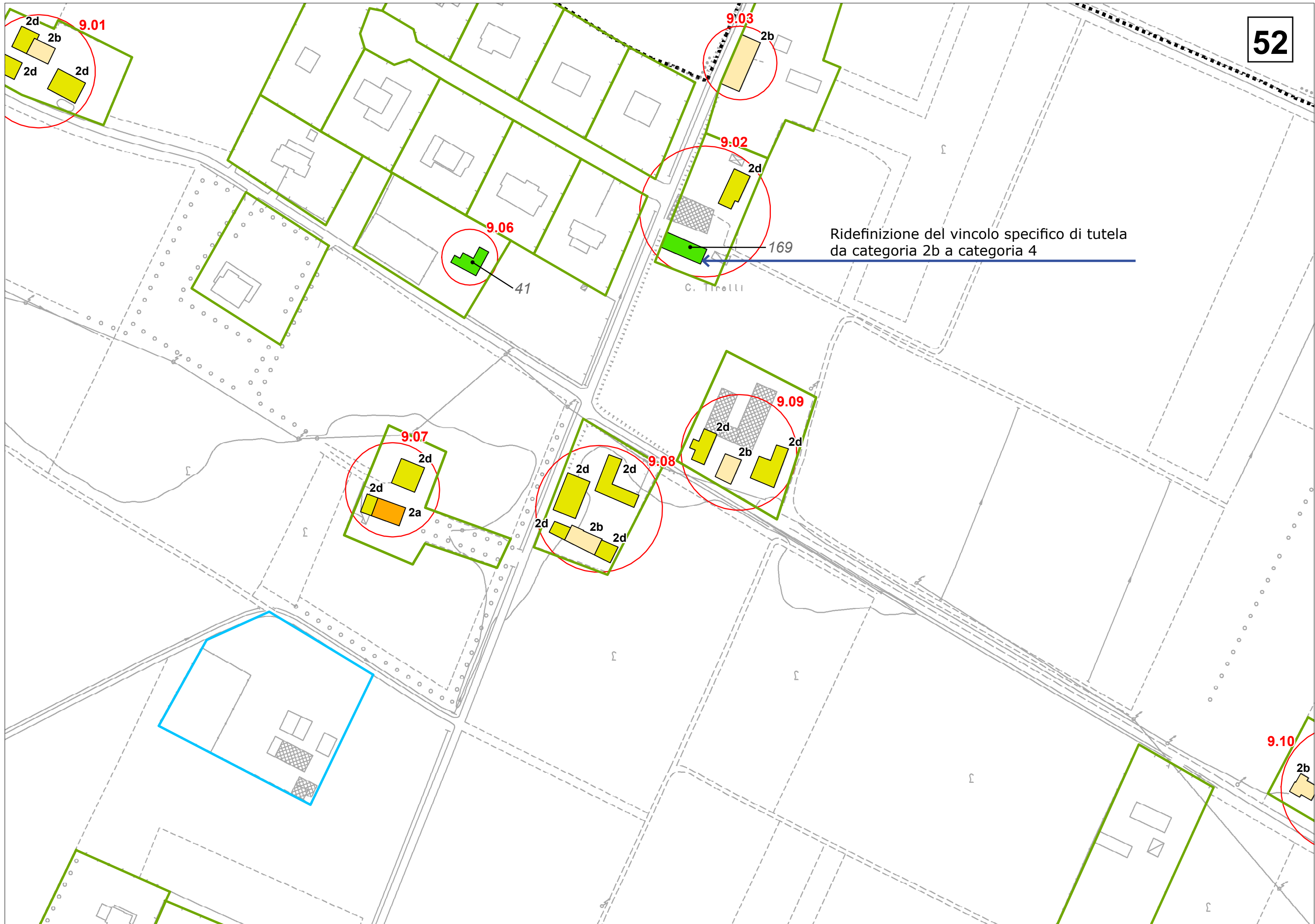
4.83

2b

4.84

2b

2b



170
171
153

8.42

Ridefinizione del vincolo specifico di tutela
da categoria 2b e 2d a categoria 4

59

8.43

2b

2d

58

8.27

2b

8.25

2d

2b

9.16

2b

9.15

1

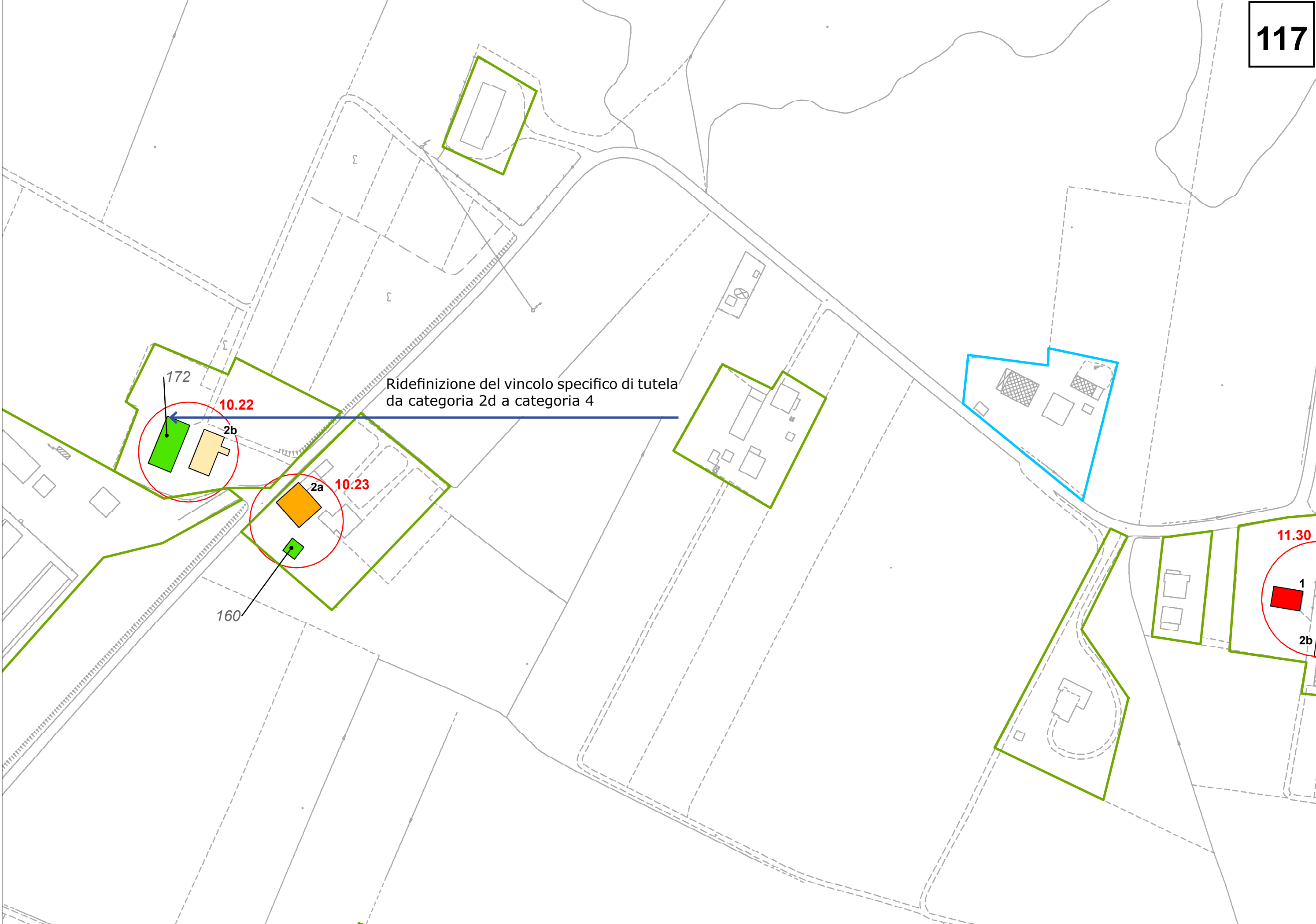
1

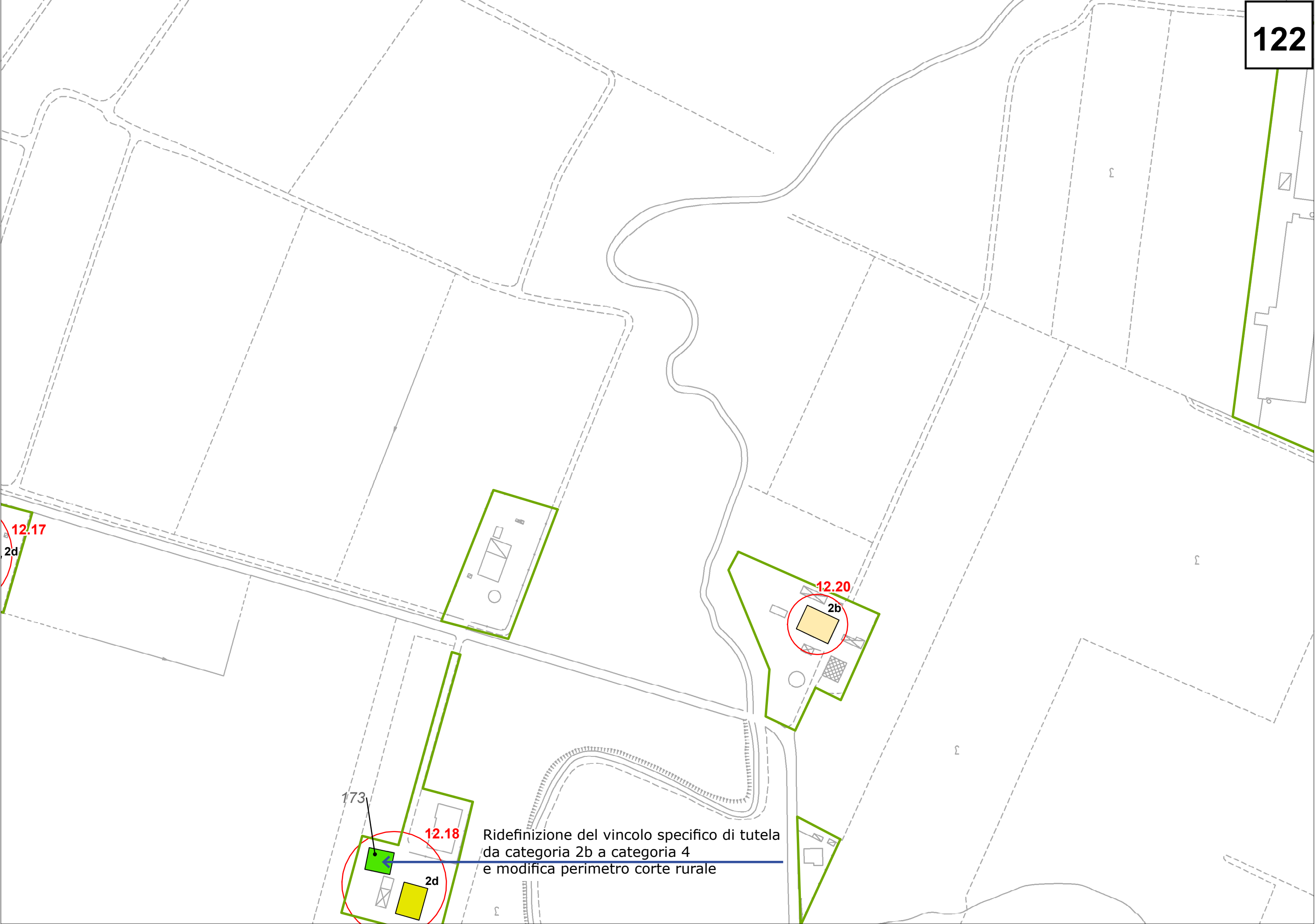
1

9.14

2d

2d





12.17
2d

12.20
2b

173
12.18
2d

Ridefinizione del vincolo specifico di tutela
da categoria 2b a categoria 4
e modifica perimetro corte rurale

