



RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio
Approvato con Delibera C.C. n°8 del 20/03/2014

3 Variante 2016

predisposta ai sensi dell'art. 33 e 34 della L.R. 20/2000



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

IL SINDACO

Mauro Grandini

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Milena Garavini

RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Arch. Raffaella Mazzotti

ADOZIONE Delibera C.C. n. del

APPROVAZIONE

ELABORATO R

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTI

VI SETTORE DEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Responsabile del procedimento

Arch. Raffaella Mazzotti

COLLABORATORI

Arch. Nicoletta Parente

Arch. Patrizia Pollini

**III VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)
DEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA CON VALORE DI VAL.SAT.

**MODIFICHE APPORTATE ALLA CARTOGRAFIA,
ALLE SCHEDE DEL CENSIMENTO DEL TERRITORIO RURALE
E ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.**

APPROVAZIONE RUE	Delibera C.C. n.22 del 23/05/2008
PUBBLICAZIONE RUE	BURER. n.102 del 18.06.2008

ADOZIONE VARIANTE 2013 N.1	Delibera C.C. n. 3 del 28.01.2013
APPROVAZIONE VARIANTE N.1	Delibera C.C. n. 8 del 20.03.2014
PUBBLICAZIONE VARIANTE N.1	BURER. n. 104 del 09.04.2014

ADOZIONE VARIANTE 2015 N.2	Delibera C.C. n. 26 del23/04/2015
APPROVAZIONE VARIANTE N.2	Delibera C.C. n. 22 del 31/05/2016
PUBBLICAZIONE VARIANTE N.2	BURER. n. 212 del 13/07/2016

ADOZIONE VARIANTE 2016 N.3 -RUE UNICO -	Delibera C.C. n.
APPROVAZIONE VARIANTE N.3	Delibera C.C. n.
PUBBLICAZIONE VARIANTE N.3	BURER. n. del

GRUPPO DI LAVORO VARIANTE N. 3 - RUE UNICO:

PER IL COMUNE DI FORLIMPOPOLI: SERVIZIO VI SETTORE EDILIZIA PRIVATA TERRITORIO E AMBIENTE

PROGETTISTA-RUP: ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI

COLLABORATORI: ARCH. PATRIZIA POLLINI , ARCH. NICOLETTA PARENTE

INDICE

1	AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI D’UFFICIO	4
2	CORREZIONI ERRORI MATERIALI D’UFFICIO	4
3	LIEVI MODIFICHE CARTOGRAFICHE ALLA DISCIPLINA VIGENTE	6
4	INSERIMENTO NUOVE SCHEDE DI CENSIMENTO DEGLI “INSEDIAMENTI ED EDIFICI DI RECENTE EDIFICAZIONE PRESENTI NEL TERRITORIO RURALE”	8
5	MODIFICHE ALLE NUOVE SCHEDE DI CENSIMENTO DEGLI “INSEDIAMENTI ED EDIFICI DI RECENTE EDIFICAZIONE PRESENTI NEL TERRITORIO RURALE” (ELABORATO ER01).	10
6	MODIFICHE ALLA DISCIPLINA NELLE NTA	15

1 AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI D'UFFICIO.

In occasione della presente III variante di RUE , l'ufficio Edilizia Urbanistica del Comune di Forlimpopoli, ha predisposto una serie di modifiche cartografiche d'ufficio che si riferiscono ai seguenti elementi oggetto di modifica e/o rettifica:

- Aggiornamento Tav 1.b, con inserimento Catasto Linee ed Impianti elettrici, inerenti le linee MT a semplice terna e a doppia terna, con relative fasce di rispetto nonché le cabine elettriche, trasmesse da ENEL Distribuzione (Adempimenti L.R. 30/2000) alla provincia di Forlì-Cesena ed inoltrata a questo comune con Prot. 18136 del 16/11/2016.
- Aggiornamento Tav 1.b , con inserimento Progetto di Variante del vigente Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico in recepimento e coordinamento con il recente Piano di Gestione Rischio Alluvioni, adottato con Deliberazione 1/3 del 27/04/2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità dei bacini Regionali Romagnoli.

Risulta quindi attiva la salvaguardia a decorrere dalla data di pubblicazione sul BUR, di detta variante, avvenuta il 01/06/2016.

I presenti aggiornamenti ricadono nei casi di esclusione dalla procedura di Valsat, di cui all'art. 5, comma 5 lettera d). della LR 20/2000.

2 CORREZIONI ERRORI MATERIALI D'UFFICIO.

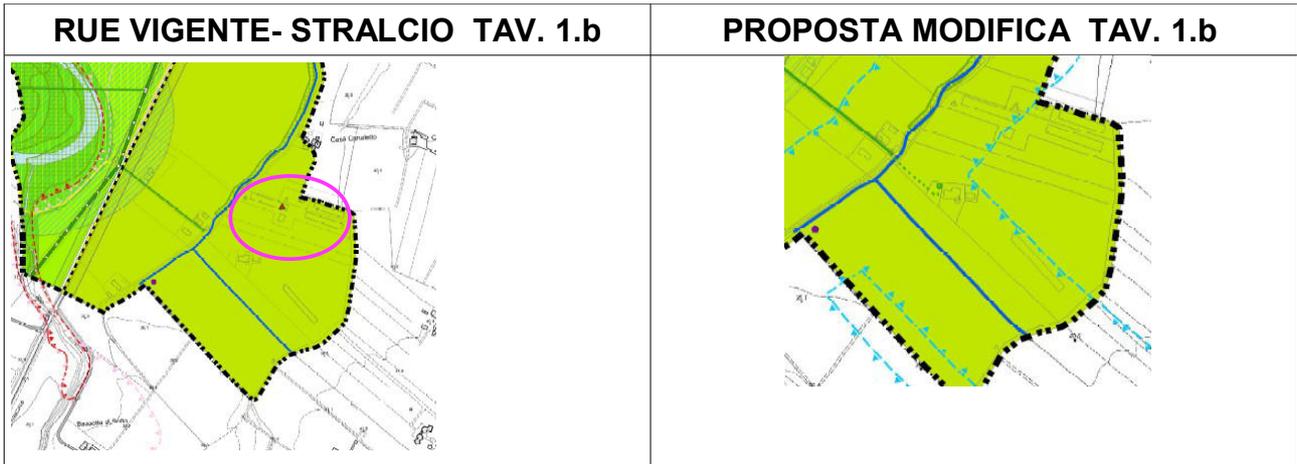
A seguito del rilevamento di alcuni errori cartografici, segnalati in alcuni casi anche da privati, se ne propone la correzione. Qui di seguito si riportano gli stralci cartografici con l'indicazione sintetica del tipo di correzione che l'ufficio tecnico propone.

Le seguenti tre correzioni ricadono nei casi di esclusione dalla procedura di Valsat, di cui all'art. 5, comma 5 lettera a). della LR 20/2000.

Modifica n. 2.1

Richiedente : Amministrazione Comunale

Oggetto: Eliminazione nella Tav. 1.b del simbolo triangolare indicante allevamento, in quanto ad oggi questo risulta dismesso e l'area completamente riqualificata, grazie all'attuazione della scheda di POC denominata A20-A03 (prop. Associazione Fornino-Valmori onlus).

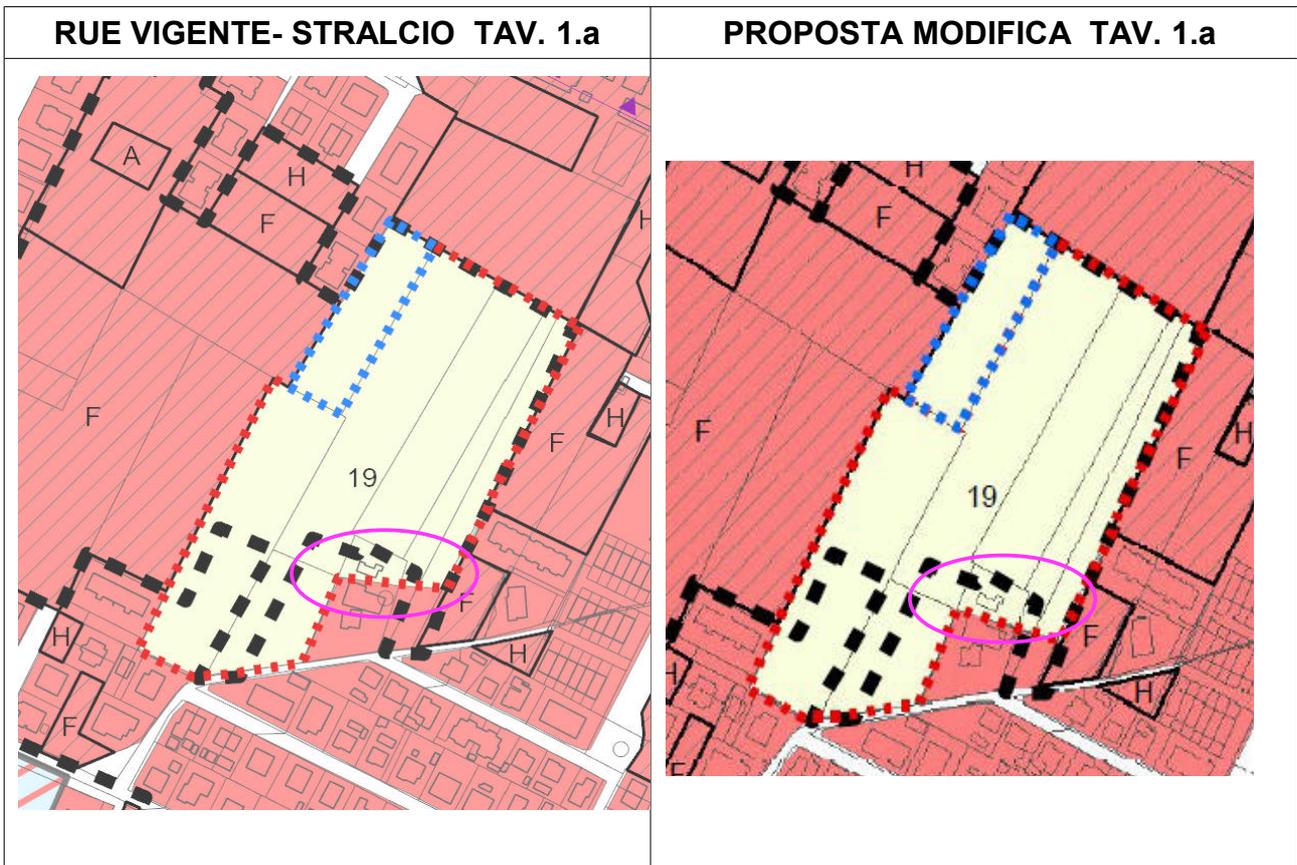


Modifica n. 2.2

Richiedente : Amministrazione Comunale

Oggetto: Si tratta di rettifica di errore materiale, per errata delimitazione cartografica del perimetro relativo alla scheda di RUE n. 19 .

Si propone quindi la correzione nella Tav. 1.a del RUE come qui di seguito proposto.

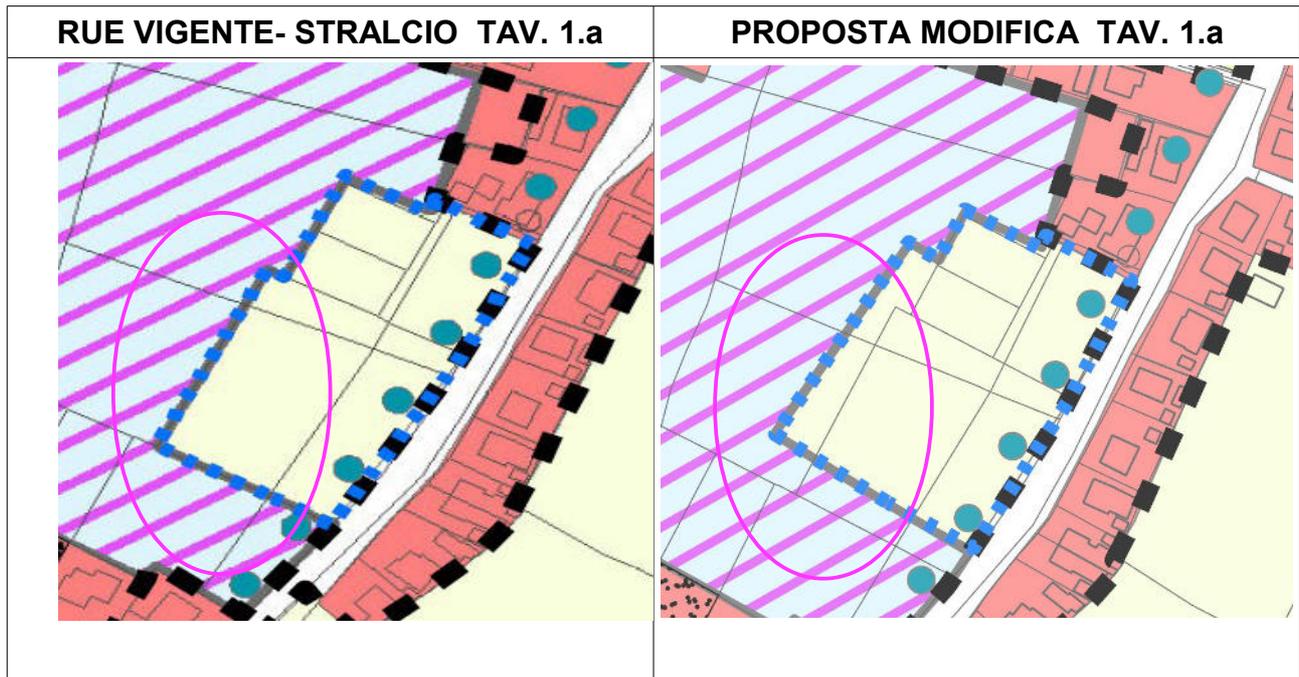


Modifica n. 2.3

Richiedente : Amministrazione Comunale

Oggetto: Si tratta di rettifica di errore materiale, per errata delimitazione cartografica del perimetro relativo al comparto n.15-16, Loc. San Leonardo in Schiova, in conformità a quanto approvato con atto C.C. N. 87/2006.

Si propone quindi la correzione nella Tav. 1.a del RUE, come qui di seguito proposto.



3 LIEVI MODIFICHE CARTOGRAFICHE ALLA DISCIPLINA VIGENTE.

Nella redazione della presente Variante si è colta l'occasione per revisionare alcuni contenuti particolari, di modesta entità, sulla base di richieste presentate da privati nella cartografia previgente.

Tali modifiche ricadono nei casi di esclusione dalla procedura di Valsat, di cui all'art. 5, comma 5 lettera b). della LR 20/2000.

Qui di seguito si illustrano tali modifiche.

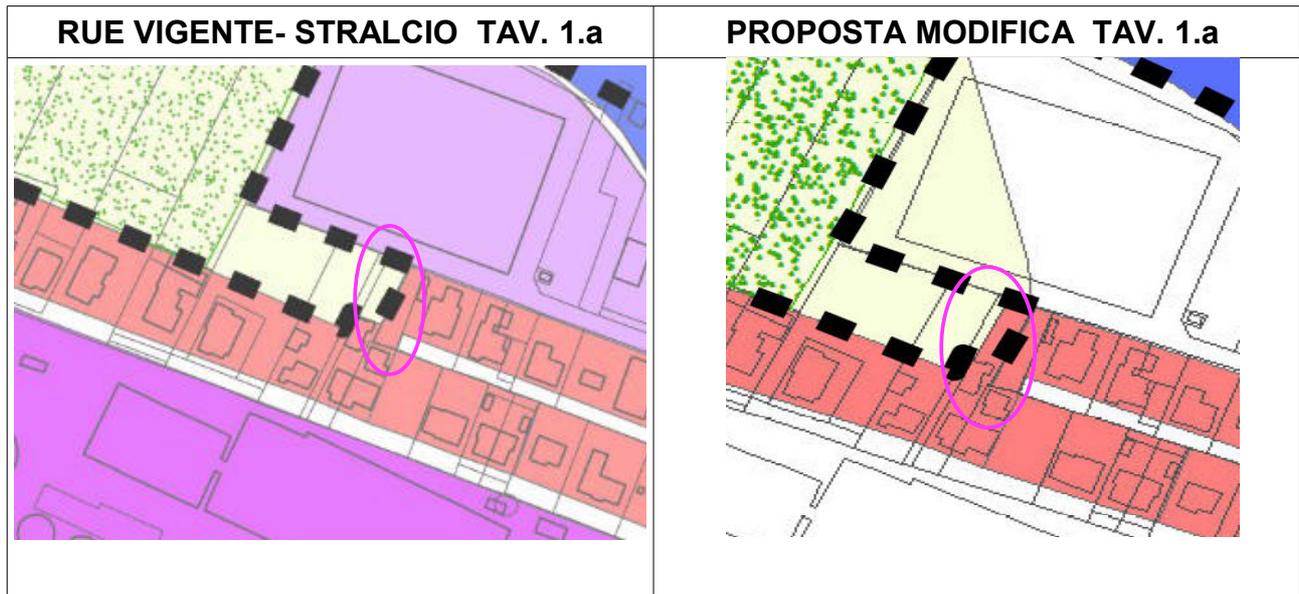
Modifica n. 3.1

Richiedente : Privato (richiesta del 16/08/2016 prot. 0012579).

Oggetto: Si tratta di un frustolo di terreno di circa 180 mq. (porzione p.lla 239 fg. 12), solo in parte fuori dal territorio urbanizzato, per il quale il privato chiede di modificare la disciplina da ambito agricolo A-20 ad area residenziale di completamento A10.a, come la

restante parte della particella catastale 239, così da uniformare la previsione della particella di sua proprietà e poter intervenire in modo unitario .

Si ritiene ammissibile tale richiesta di modifica, vista l'esiguità della stessa e dopo aver verificato che nel PSC vigente l'area risulta già disciplinata come ambito consolidato residenziale; si propone quindi la modifica cartografica nella Tav. 1.a del RUE, come qui di seguito proposto.

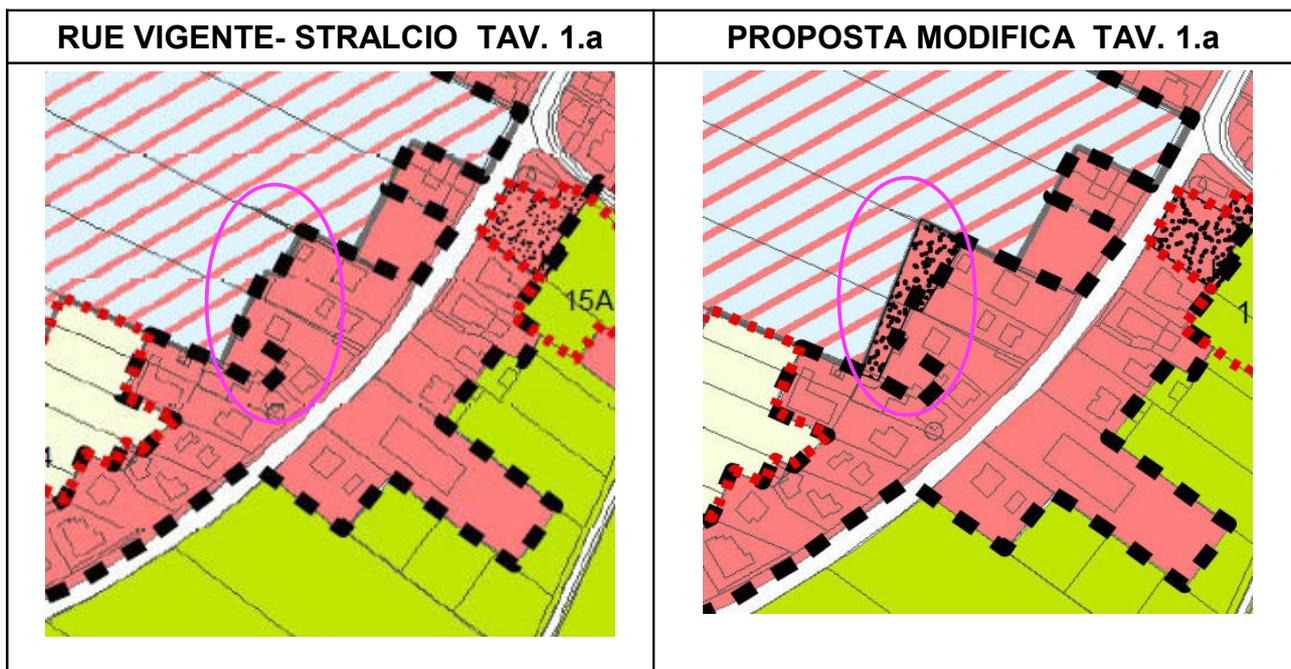


Modifica n. 3.2

Richiedente : Privato (precedente osservazione n. 6 alla II variante al RUE, non accolta in quanto la variante precedente è stata redatta ai sensi dell'art. 33 della LR 20/2000, cioè non cartografica).

Oggetto: Si tratta di un'area agricola retrostante la particella urbana di proprietà del privato (porzione p.lla 16 fg. 22), inizialmente inserita all'interno dell'ambito di previsione residenziale A12-09 di PSC (2006), poi, a seguito di richiesta del privato, esclusa da questo in sede di redazione del POC (2009) con rimando al RUE per la definizione della disciplina. Si propone quindi la definizione della disciplina di tale area, come area a verde privato (cioè privo di potenzialità edificatoria) di pertinenza della particella edificata, in ambito A10.a.

Qui di seguito si riporta lo stralcio di Tav. 1.a del RUE, dell'area interessata dalla modifica.

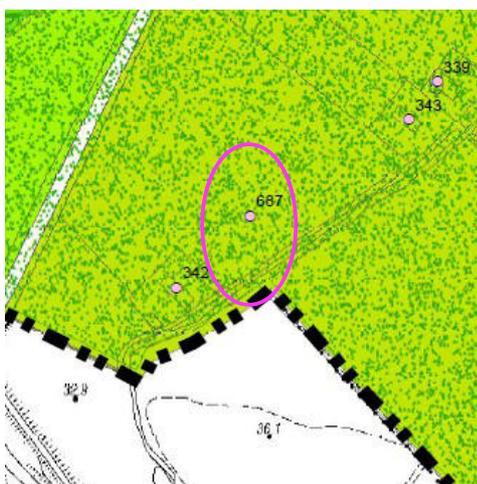


4 INSERIMENTO NUOVE SCHEDE DI CENSIMENTO DEGLI “INSEDIAMENTI ED EDIFICI DI RECENTE EDIFICAZIONE PRESENTI NEL TERRITORIO RURALE” (ELABORATO ER01).

A seguito di segnalazioni di privati, più o meno recenti, verificata la mancanza del loro rilevamento nella fase del originario censimento, si è provveduto ad elaborare nuove schede nel censimento degli edifici nel territorio rurale, in particolare la scheda ERr n. 687, 688 e 689 e introducendo nella cartografia generale (Tav. 1.a) il numero corrispondente alla nuova scheda elaborata.

Modifica n. 4.1 - NUOVA SCHEDA ERr n. 687

Richiedente: Privato, titolare di Attività florovivaistica esistente (area mq. 23.638) e da tempo consolidata nel territorio comunale, loc. Selbagnone in via Meldola, individuata al NCEU al fg. 32, p.IIa 140, ubicata all'interno dell'Ambito A19-2 e rete ecologica di fascia III.



stralcio Tav. 1.a con inserimento numero nuova scheda 687

Si definisce nella nuova scheda n. 687 la:

- tipologia (Tipo N4.2- serre , etc...);
- funzione principale (agricola, florovivaistica);
- disciplina d'intervento (RE e considerata la necessità di adeguamento igienico -sanitario e di sicurezza, la possibilità di realizzare locali di servizio e vendita con SUL max 100 mq.)
- destinazione d'uso (attività floro-vivaistica)
- condizione particolare (obbligo mitigazione ambientale, PdC convenzionato, miglioramento regimazione delle acque superficiale, etc..)

La disciplina d'intervento assegnata, vista la natura e l'esiguità degli interventi ammessi, riconduce al caso di esclusione dalla procedura di Valsat, di cui all'art. 5, comma 5 lettera b) della LR 20/2000.

Modifica n. 4.2 - NUOVA SCHEDA ERr n. 688

Richiedente: Segnalazione pervenuta dall'ufficio tecnico a seguito di istruttoria per PdC 141/2014 e successive varianti.

Trattasi di edificio esistente in territorio rurale, mai rilevato, ubicato in via Cantamiglio 71, individuato al NCEU al fg. 25 , p.lla 127.



stralcio Tav. 1.a con inserimento numero nuova scheda 688

Si definisce nella nuova scheda n. 688 la:

- tipologia (Tipo N2.1s- casa mono-bifamiliare isolata.);
- funzione principale (residenziale);
- disciplina d'intervento (Ristrutturazione Edilizia e le norme ammesse dal Rue)

La disciplina d'intervento assegnata, vista la natura e l'esiguità degli interventi ammessi, riconduce al caso di esclusione dalla procedura di Valsat, di cui all'art. 5, comma 5 lettera a) e b) della LR 20/2000.

Modifica n. 4.3 - NUOVA SCHEDA ERr n. 689

Richiedente: Segnalazione pervenuta dall'ufficio tecnico a seguito di verifica caso precedente sulla stessa via.

Trattasi di edificio esistente in territorio rurale, mai rilevato, ubicato in via Cantamiglio 231, individuato al NCEU al fg. 25 , p.lla 1.



stralcio Tav. 1.a con inserimento numero nuova scheda 689

Si definisce nella nuova scheda n. 689 la:

- tipologia (Tipo N2.1s- casa mono-bifamiliare isolata.);
- funzione principale (residenziale);
- disciplina d'intervento (Ristrutturazione Edilizia e le norme ammesse dal Rue)

La disciplina d'intervento assegnata, vista la natura e l'esiguità degli interventi ammessi, riconduce al caso di esclusione dalla procedura di Valsat, di cui all'art. 5, comma 5 lettera a) e b) della LR 20/2000.

5 MODIFICHE ALLE NUOVE SCHEDE DI CENSIMENTO DEGLI “INSEDIAMENTI ED EDIFICI DI RECENTE EDIFICAZIONE PRESENTI NEL TERRITORIO RURALE” (ELABORATO ER01).

Modifica n. 5.1 - SCHEDA ERr n. 60

Richiedente: privato (prot. 17312 del 23/12/2014).

Oggetto: Trattasi di attività esistente (dal 1986) regolarmente autorizzata per il commercio del legname da ardere, ubicata nel territorio comunale, in località Sant'Andrea in Rossano, via Celletta,n. 471, distinta al NCEU al fg. 1, p.lle 133 (edificio residenziale), p.lle 138, 140, 146, inserito all'interno dell'ambito A.19.1 a vocazione produttiva agricola specializzata di pianura, con scheda di censimento n. 60.

Chiede di poter realizzare una struttura adeguata (tettoia), di circa 500 mq., per poter depositare e proteggere dalle intemperie il legname, nonché realizzare adeguati servizi igienici, spogliatoio e piccolo ufficio, funzionale all'attività esistente.

Proposta integrazione Disciplina scheda n. 60

Si propone di aggiungere alla vigente scheda:

"...omissis...E' ammessa la possibilità di realizzare una tettoia per la copertura del legname di SUL massima 500 mq dotata di locali di servizio (wc, docce e spogliatoi) con i limiti e le condizioni di cui all'art. 3.14 comma 6 e 7 delle Norme del Rue".

condizioni particolari:

Qualsiasi intervento edilizio o cambio d'uso non connesso all'attività agricola è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda la realizzazione di adeguate cortine vegetali (doppio filare di alberi d'alto fusto e arbusti) di mitigazione e la rimozione di eventuali manufatti superfetativi. Inoltre sono dovute le necessarie dotazioni territoriali, da monetizzare/realizzare ai sensi dell'art. 4.9 delle Norme del RUE.

A supporto della valutazione della proposta di cui sopra è stata predisposta una sintetica valutazione di sostenibilità dell'uso in atto con il contesto, che costituisce integrazione alle specifica scheda ERr n. 60.

La disciplina d'intervento assegnata, vista la natura e l'esiguità degli interventi ammessi, riconduce al caso di esclusione dalla procedura di Valsat, di cui all'art. 5, comma 5 lettera b) della LR 20/2000.

Modifica n. 5.2 - SCHEDA ERr n. 458

Richiedente: Privato.

Oggetto: Trattasi di attività esistente, regolarmente autorizzata per il commercio all'ingrosso e deposito di materiale plastico per l'edilizia, ubicata nel territorio comunale, in località San Pietro ai Prati, via Prati, 2025, distinta al NCEU al fg. 16, p.lle 105 e 55, inserito all'interno dell'ambito A.19.1 a vocazione produttiva agricola specializzata di pianura, con scheda di censimento n. 458 (area soggetta a vincolo D.Lgs. 42/2004).

Chiede di poter aggiornare la scheda esclusivamente per quel che riguarda l'uso, in quanto mancante l'uso (c3) deposito del materiale plastico a cielo aperto. Tale uso per la ditta in questione è fondamentale in quanto l'attività ha la necessità di stoccare il materiale plastico, prima di lavorarlo e venderlo .

Proposta integrazione Disciplina scheda n. 458

Si propone di aggiungere alla vigente scheda, alla voce destinazioni d'uso anche l'uso c3, esclusivamente ai fini funzionali all'attività esistente. Inoltre si propone di inserire tra le condizioni particolari anche la necessaria manutenzione del tratto di via Bevano utilizzato dalla ditta per il transito con i mezzi pesanti. Infine qualsiasi intervento dovrà prima ottenere l'autorizzazione paesaggistica , ai sensi di legge.

La scheda n. 458 è già stata validata dalla precedente variante di RUE 2013 e sottoposta a specifica valutazione di sostenibilità, che si ripropone tal quale a supporto della valutazione attuale. Si può in effetti constatare che il RUE vigente e la Valsat della scheda di cui all'oggetto, individuano per la presente attività l'uso c2 , che corrisponde a : attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi.

Tale uso c2 in realtà intende che le suddette attività siano attuabili attraverso edificazione di volumi edilizi, poichè il RUE vigente contempla anche l'uso c3 (attività di deposito a cielo aperto).

Considerata la tipologia dell'attività in essere (commercio all'ingrosso e deposito di materiale plastico per l'edilizia), oggetto di censimento del RUE, si ritiene necessario meglio specificare le attività possibili introducendo anche l'uso c3, ferme restando le condizioni particolari già previste dalla scheda (obbligo mitigazione ambientale con atto unilaterale d'obbligo, etc...).

Scheda ERr n. 458

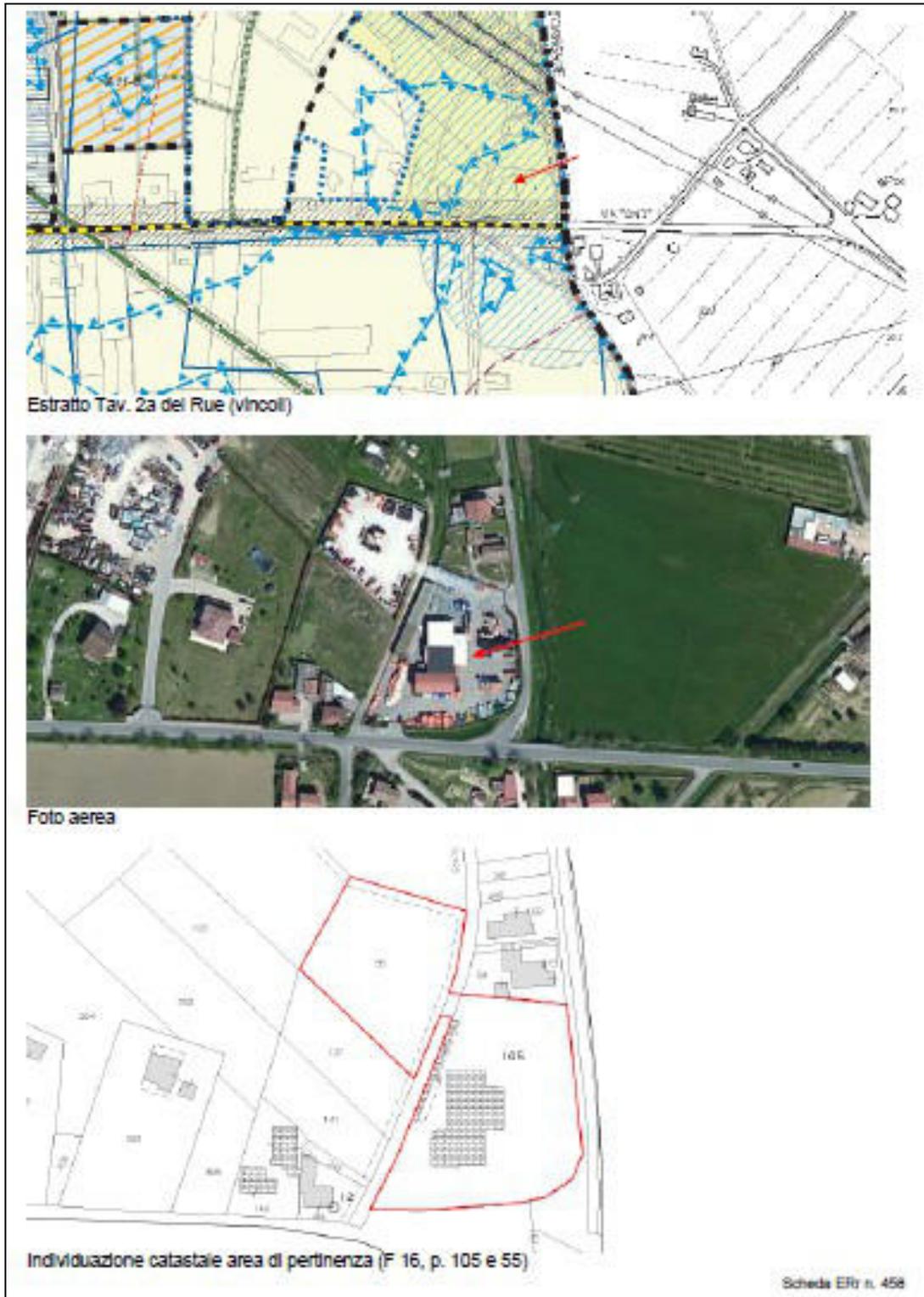
L'edificio è situato in via Prati (SP n. 61) connesso alla via Croce (SP n. 2) che si innesta sulla via Emilia attraversando la zona Industriale della Panighina (Bertinoro), l'area di pertinenza è ambito rurale A19-1 (ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura). L'area è interessata da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 Parte II Titolo I.

L'uso in atto, non connesso all'attività agricola, è riconducibile a funzioni commerciali e di deposito (commercio materie plastiche per l'edilizia) che attualmente non richiedono autorizzazioni per l'emissione in atmosfera e non sono comprese negli elenchi delle attività soggette a VIA o screening. L'area di pertinenza è collegata alle principali reti tecnologiche.



Estratto Tav. 2b del PSC

estratto Valsat scheda 458, RUE vigente



estratto Valsat scheda 458, RUE vigente

Modifica n. 5.3 - SCHEDA ERr n. 686

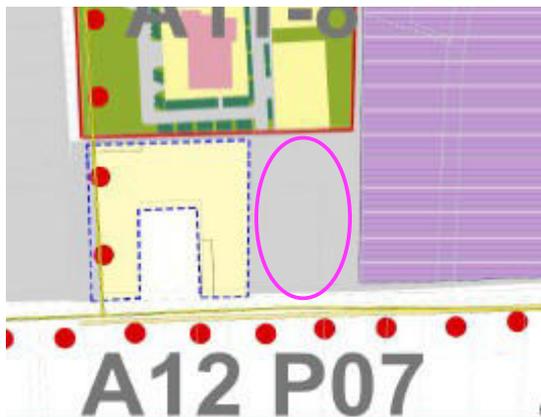
Richiedente: privato (Richiesta del 26/05/2015 prot. 7018).

Oggetto: Trattasi di edificio esistente ad uso abitativo, ubicato nel territorio comunale, in località San Pietro ai Prati, via Prati, 1623, distinto al NCEU al fg. 16, p.lle 407 e 109, inserito all'interno dell'ambito A.19.1 a vocazione produttiva agricola specializzata di pianura, con scheda di censimento n. 686.

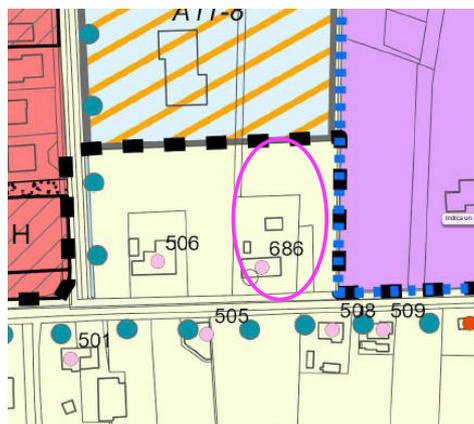
Il privato chiede di poter realizzare lo sdoppiamento di una unità immobiliare. senza aumentare la sul, portano così il numero complessivo degli alloggi da n. 3 a n. 4.

Proposta integrazione Disciplina scheda n. 686

Vista la normativa vigente (LR 20/2000), considerando il caso come "speciale", vista la particolare collocazione dell'edificio, frontistante la strada principale, ubicato ai margini del territorio rurale, contiguo ad ambiti di completamento A10, ad ambiti A13 urbanizzabili e ad un comparto di strutturazione territoriale di POC già attuato (A12-P07), si ritiene accoglibile la richiesta, proponendo l'inserimento nella scheda della possibilità del raggiungimento fino a 4 u.i., in attesa che nei prossimi passaggi pianificatori, possa essere valutata e riconosciuta anche una zonizzazione più appropriata all'intervenuto stato di fatto dei luoghi.



stralcio da POC Tav. 1



stralcio da RUE Tav. 1.a

Non determinando incremento di SUL. la modifica di cui sopra può ritenersi riconducibile al caso di esclusione dalla procedura di Valsat, di cui all'art. 5, comma 5 lettera c) della LR 20/2000.

Modifica n. 5.4 - SCHEDA ERr n. 513

Richiedente: privato (Richiesta del 13/07/2015 prot. 9962).

Oggetto: Trattasi di edificio esistente ad uso abitativo, ubicato nel territorio comunale, in via Tognola, 990, distinto al NCEU al fg. 15, p.lle 248,249,251,305 inserito all'interno dell'ambito A.19.1 a vocazione produttiva agricola specializzata di pianura, con scheda di censimento n. 513.

Il privato chiede che venga riconfermata nella scheda n. 513 la destinazione a maneggio e attività collaterali (strutture sportive ricreative, bar) oltre alla già presente funzione residenziale e richiede di poter installare box o stalli prefabbricati per cavalli. Infine chiede di poter installare piccole tensostrutture prefabbricate per lo stoccaggio e il mantenimento del fieno.

Proposta modifica Disciplina scheda n. 513

Si riporta qui di seguito si riporta schema con indicate le modifiche/integrazioni della scheda n. 513.

SCHEDA ERr N. 513 VIGENTE	SCHEDA ERr N. 513 MODIFICATA
<p><u>FUNZIONE PRINCIPALE</u> Strutture sportive ricreative - Maneggio</p> <p><u>DISCIPLINA INTERVENTO</u> Ristrutturazione edilizia f) e gli interventi edilizi ammessi dalle norme del Rue. Sono inoltre ammessi gli interventi del PRG previgente di cui al n.33 Comparto n.49 via Tognola, tali interventi sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 1.4 delle Norme del RUE (attuazione entro la data di validità del primo POC).</p> <p><u>CONDIZIONI PARTICOLARI</u> Gli interventi di ampliamento derivati dall'attuazione del PRG previgente sono subordinati alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda la realizzazione di adeguate cortine vegetali</p>	<p><u>FUNZIONE PRINCIPALE</u> Strutture sportive ricreative - Maneggio - Bar</p> <p><u>DISCIPLINA INTERVENTO</u> Ristrutturazione edilizia f) e gli interventi edilizi ammessi dalle norme del Rue. E' inoltre riconosciuta la SUL pari a 500 mq, (già prevista nella precedente convenzione Comparto n.33 del previgente PRG) per la realizzazione di struttura per il deposito di fieno, per la realizzazione di box/stalli e tondino per cavalli funzionali all'attività maneggio.</p> <p><u>CONDIZIONI PARTICOLARI</u> Gli interventi di ampliamento derivati dalla previsione del PRG previgente, sono subordinati alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda la sistemazione del tratto di via Tognola</p>

<p>di mitigazione secondo quanto previsto dal Regolamento comunale del verde e la rimozione di eventuali manufatti superfetativi.</p>	<p>antistante il lotto .</p> <p>Inoltre sono dovute le necessarie dotazioni territoriali, di verde pubblico e pista ciclabile, in base all'uso di progetto, da monetizzare/realizzare ai sensi dell'art. 4.9 delle Norme del RUE.</p> <p>Infine si deve prevedere la realizzazione di adeguate cortine vegetali di mitigazione secondo quanto previsto dal Regolamento comunale del verde e la rimozione di eventuali manufatti superfetativi.</p> <p>Adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria depurativa.</p>
---	--

La disciplina d'intervento proposta, vista la natura e l'esiguità degli interventi ammessi, può essere ricondotta al caso di esclusione dalla procedura di Valsat, di cui all'art. 5, comma 5 lettera b) della LR 20/2000.

6 MODIFICHE ALLA DISCIPLINA NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Le poche modifiche alla normativa del RUE che si propongono nella presente variante, sono volte a rafforzare i processi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente e contenimento dell'uso di suolo.

Esse pertanto incidono su elementi propri delle stesse condizioni di sostenibilità, di cui ai successivi punti 6.1, 6.2, 6.3.

Tali riduzioni sono oggi possibili considerato che negli ultimi anni sono state portate a compimento da parte dell'AC numerose opere che hanno aumentato il livello delle dotazioni territoriali complessive nel territorio comunale (es: nuovo stralcio parco urbano avente una sup. di circa 7 ettari, nuova pista ciclabile di collegamento tra Forlimpopoli e Forlì avente lunghezza circa di ml 1.650), anche oltre agli stessi interventi previsti dal POC.

Inoltre le riduzioni proposte sono limitate solo ad alcune casistiche di intervento edilizio sul patrimonio esistente per i soli usi abitativi.

Tali riduzioni applicate anche al Centro Storico, oltre alla riqualificazione fisica hanno come obiettivo la riqualificazione di contesto.

Qui di seguito si elencano nel dettaglio:

6.1 Possibilità di ridurre le dotazioni territoriali (parcheggio pubblico, verde pubblico), da corrispondere al 40% di quanto indicato all'art. 4.9 delle N.T.A. del RUE riportante la "Tabella dotazioni territoriali minime", quale forma di premialità nel caso di interventi diretti sugli edifici esistenti negli ambiti del Centro Storico, Nuclei ed edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale, sparsi e negli Ambiti consolidati A10, in relazione ai soli usi abitativi (nuovo comma 2 dell'art. 4.9);

6.2 Diversa pesatura della quota di dotazione di pista ciclabile dovuta, in base al tipo di intervento: vedasi stralcio art. 4.2 qui di seguito proposto:

omissis.....

c9

Negli interventi edilizi diretti di:

- a) Nuova costruzione;
- b) Aumento delle superfici degli edifici;
- c) Aumento delle unità immobiliari (solo per Ambiti A13);
- d) Cambio d'uso con o senza opere che determini un aumento di carico;(solo per Ambiti A13);

la dotazione minima di **piste ciclabili** dovrà essere, di norma, monetizzata secondo quanto previsto all'art.

4.8 nelle seguenti quantità:

- negli Ambiti urbani consolidati A10, A13 esistenti e nel Territorio Rurale: **m 3** ogni 100 mq di Sul.

c9bis

Negli interventi edilizi diretti (residenziali) di:

- a) Ristrutturazione edilizia (anche pesante);
- b) Aumento delle unità immobiliari;
- c) Cambio d'uso con o senza opere che determini un aumento di carico urbanistico;

la dotazione minima di **piste ciclabili** dovrà essere, di norma, monetizzata secondo quanto previsto all'art.

4.8 nelle seguenti quantità:

- negli Ambiti urbani consolidati A10 e nel Territorio Rurale: **m 2** ogni 100 mq di Sul.

c9ter

All'interno del Perimetro del Centro Storico e del perimetro della Città Artusiana (vedasi Tav. 1.a RUE) la dotazione di pista ciclabile non è dovuta.

6.3 Estensione delle facoltà e delle modalità attuative previste all'art. 3.1.2 *“Trasferimenti di potenzialità edificatorie e di crediti edilizi”*; nel medesimo articolo si è introdotta anche la facoltà di : trasferimento di attività produttive esistenti, in ambiti compatibili urbanizzati, finalizzato alla riorganizzazione, innovazione aziendale ed ampliamento ecosostenibile delle stesse;

6.4 Definizione più circostanziata degli obiettivi e delle condizioni alla riconversione dell'area ex SFIR, sub ambito A13 b (aree specializzate per attività produttive da riconvertire). Il sub ambito A13b, denominato ex SFIR, è disciplinato dal R.U.E., stante la classificazione del PSC quale Ambito A-13 Aree specializzate per attività produttive esistenti (art. 6.1).

Nel PSC esso è compreso nel Territorio urbanizzato e, per la maggior parte nel perimetro del territorio urbanizzato (art. 3.1) integrato da dotazioni territoriali esistenti (parcheggi). Nella pianificazione comunale lo strumento di competenza è il RUE.

La scheda vigente, (Art. 3.5.5) del RUE, ne riconosce la necessità di completa riconversione a nuove funzioni di interesse urbano e territoriale; tuttavia, ne dispone una disciplina “di salvaguardia”, in attesa della sua riconversione tramite POC o Accordo di programma.

La disciplina attuale, quindi, consente interventi edilizi di tipo manutentivo, di demolizione e sistemazione dei terreni, consentendo solo gli usi in essere.

Allo stato attuale l'area si presenta dismessa per la maggior parte ed il sito bonificato. Rimane in essere ancora l'attività di confezionamento dello zucchero in un corpo produttivo ben distinto e delimitato, nella parte nord-est del sito. Nella grande area dismessa (Ha 18 circa) sono tuttora presenti alcuni corpi di fabbrica ed un piazzale, tutti in disuso.

Questa Amministrazione Comunale si trova ad aver esaurito la validità del proprio strumento operativo (POC) in data 17.04.2014. Il successivo periodo è coinciso con la fase di riforma istituzionale e, in particolare, con l'esigenza manifestata dalla Regione Emilia-Romagna di intraprendere un nuovo percorso legislativo di revisione della legge urbanistica 20/2000 e ss.mm.ii., con la quale operare un nuovo, significativo mutamento della disciplina di governo del territorio, adeguata ai mutati e mutanti scenari economici, legislativi, ambientali, istituzionali.

Considerando quindi che, nelle more del presente procedimento di formazione di variante al RUE, è in corso l'elaborazione della nuova legge urbanistica, la cui bozza preparatoria è stata ufficializzata e discussa con i "territori" da parte della Regione Emilia Romagna nello scorso mese di novembre, si è ritenuto opportuno, modificare ed integrare la scheda ex SFIR, con un primo orientamento ai nuovi principi e modalità di riuso e rigenerazione urbana.

Ciò non comporta una modifica alla vigente classificazione, quanto ad una migliore messa a fuoco degli obiettivi di riconversione e l'introduzione di principi e condizioni progettuali.

In particolare, al fine di poter già anticipare la riconversione della strumentazione urbanistica comunale alla futura legge si è eliminato l'esplicito riferimento a strumenti e modalità attuative non più appropriate, lasciando così spazio aperto anche alle nuove modalità operative-attuative.

Infine, data la sua vastità e la difficoltà, nei tempi attuali, di trovare risorse e operatori in grado di attuare investimenti unitari di sì grandi proporzioni, si è ritenuto utile introdurre il principio di una possibile attuazione anche per parti autonome.

Si riporta qui di seguito l'articolo 3.5.5 delle NTA del RUE con indicate le parti aggiunte e modificate.

0.1.1 Art. 3.5.5 Sub Ambiti per attività produttive e terziarie da riconvertire A13b (ex Sfir)

c1

a) Obiettivi prestazionali da raggiungere

L'area ex Sfir è situata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, **rappresenta un potenziale ambito per il riuso e la rigenerazione urbana.**

L'area necessita di una completa ~~riorganizzazione~~ **riplanificazione** e riconversione a nuove funzioni d'interesse urbano e territoriale, **dirette a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattività ed opportunità di sviluppo. La riconversione funzionale, in particolare, perseguirà obiettivi di elevati standard di sostenibilità ecologico-ambientale, multifunzionalità ed innovazione, rafforzamento dell'identità "artusiana" della Città, con funzione sociale e rivolta a soddisfare bisogni emergenti di aggregazione e residenzialità in specifico per alcune fasce di popolazione (anziani, giovani), qualità della vita/benessere umano.**

- sono ammesse le funzioni in essere regolarmente autorizzate;
- non sono ammessi cambi d'uso anche senza opere;
- in attesa della riconversione dell'area ~~mediante POC o Accordo di Programma~~, gli interventi edilizi ammessi, al fine di non compromettere le possibilità di trasformazione e riqualificazione complessiva dell'area, sono quelli di cui alle lettere a), b), i), l), m) dell' ~~Appendice A alle presenti Norme~~ a), b), e), g), k) dell'art. 1.2.4. (Tipi di intervento) del RUE UNICO

c) Condizioni alla riconversione ed all'attuazione

La progettazione dovrà tener conto dei principi di riferimento definiti al punto a) e perseguire:

- il rafforzamento dell'armatura urbana e territoriale con particolare riferimento al recupero di aree per spazi ed attrezzature collettive di rango urbano, miglioramento delle connessioni e snodi con il sistema urbano, connessione al sistema della mobilità leggera;
- un'elevata qualità della progettazione urbanistico edilizia degli interventi ivi compresi alti livelli di dotazione ecologica e di permeabilità dei suoli;
- l'ammodernamento, adeguamento degli assi viari esistenti e del sistema infrastrutturale e tecnologico;

La riconversione dell'area potrà avvenire anche per parti autonome, qualora risultino verificati gli obiettivi e le condizioni di cui alla presente scheda, nonché uno studio delle relazioni con il contesto urbanistico edilizio esistente e pianificato, dei segni e delle permanenze del sito.