



RUE

LR 24 marzo 2000 n. 20 art. 29

Regolamento Urbanistico Edilizio

Variante 2013



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

IL SINDACO
Paolo Zoffoli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott. Milena Garavini

RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE
Arch. Raffaella Mazzotti

ADOZIONE Delibera C.C. n. 3 del 28.01.2013

APPROVAZIONE

ELABORATO R
RELAZIONE

PROGETTISTI
Arch. Carlo Lazzari
Arch. Sandra Vecchietti

COLLABORATORI
Ing. Giulia Tansini
Ing. Marco Carpaneta

<i>APPROVAZIONE RUE</i>	<i>Delibera C.C. n.22 del 23/05/2008</i>
<i>PUBBLICAZIONE</i>	<i>BURER. n.102 del 18/06/2008</i>
<i>ADOZIONE VARIANTE 2013 N.1</i>	<i>Delibera C.C. n. 03 del 28.01.2013</i>
<i>APPROVAZIONE VARIANTE 2013 N.1</i>	<i>Delibera C.C. n. del</i>
<i>PUBBLICAZIONE VARIANTE 2013 N.1</i>	<i>BURER. n. del</i>

GRUPPO DI LAVORO

INTERNO ALLA AMMINISTRAZIONE: RAFFAELE MONTALTI, RAFFAELLA MAZZOTTI, NICOLETTA PARENTE

ESTERNO: SANDRA VECCHIETTI, CARLO LAZZARI.

SOMMARIO

1	PREMESSA.....	5
2	OBIETTIVI GENERALI, OBIETTIVI SPECIFICI E AZIONI DELLA VARIANTE AL RUE	6
2.1	La promozione dello sviluppo locale sostenibile	7
3	LE REVISIONE DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL RUE	8
3.1	Disposizioni generali.....	8
3.2	Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi	8
3.3	Recepimento delle disposizioni del Psc in merito alla tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio	9
3.4	Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio urbano, urbanizzabile e rurale.....	10
3.4.1	Perequazione	10
3.4.2	Classificazione dei suoli e attribuzione degli indici edificatori.....	10
3.4.3	Compensazione, premialità e crediti edilizi	13
3.4.4	Trasferimento di diritti edificatori	16
3.4.5	Fiscalità immobiliare.....	18
3.5	Territorio urbano	20
3.6	Sistema insediativo Storico	23
3.7	Ambiti da trasformare	24
3.8	Territorio rurale.....	24
3.9	Dotazioni territoriali.....	28
3.10	Appendici alle Norme.....	31
3.10.1	Appendice A - Definizione degli interventi edilizi	31
3.10.2	Appendice B – Interventi di riqualificazione diffusa	31

3.10.3	Appendice C - Tavolozza dei colori per interventi negli ambiti di conservazione e nel territorio rurale.....	32
3.10.4	Appendice D – Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi nel territorio rurale.....	33
3.10.5	Appendice E – Norme sul rapporto tra edificato e contesto	33
4	ALLEGATI ALLE NORME	34
4.1	Allegato 1 - Titoli abilitativi e procedure	34
4.2	Allegato 2 - Requisiti igienico sanitari degli interventi edilizi.....	34
4.3	Allegato 3 - Requisiti tecnici di sostenibilità e di qualità edilizia	34
5	LE REVISIONE DEGLI APPARATI CARTOGRAFICI DEL RUE PREVIGENTE.....	36
5.1	Le nuove tavole della Variante al Rue.....	36
5.2	Le schede del Rue previgente.....	38
6	MODIFICHE PARTICOLARI DELLA DISCIPLINA PREVIGENTE.....	40
6.1	Modifiche riguardanti il territorio urbano.....	40
6.2	Modifiche riguardanti il territorio rurale.....	51
6.2.1	Revisione della disciplina relativa alle schede degli edifici nel territorio rurale.....	51
6.2.2	Nuove schede di edifici nel territorio rurale e modifiche particolari.....	77
7	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI, AL PARERE IGIENICO– AMBIENTALE ESPRESSO DA AUSL-ARPA E ALLE RISERVE DELL’AMM. PROVINCIALE	78
8	CARTA UNICA DEL TERRITORIO E TAVOLA DEI VINCOLI	81

1 PREMESSA

Gli strumenti urbanistici del **Comune di Forlimpopoli** sono costituiti da:

- Piano Strutturale Comunale, approvato con Del. di C.C. n. 74 del 31.07.2006
- Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con Del. di C.C. n. 22 del 23.05.2008
- Piano Operativo Comunale, approvato con Del. di C.C. n.41 del 22.05.2009
- Piano Operativo Comunale 1a Variante, approvato con Del. di C.C. n. 42 del 28.07.2010
- Piano Operativo Comunale 2a Variante, approvato con Del. di C.C. n. 15 del 27.04.2011
- Piano Operativo Comunale 2a Variante (integrazione), approvato con Del. di C.C. n.9 del 20.04.2012

L'elaborazione della presente **Prima Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio**, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/2000 e s.m., è stata articolata nelle fasi di analisi di seguito sinteticamente illustrate.

1. Reperimento dei dati di base cartografici, statistici e della pianificazione vigente (quadro conoscitivo del Ptcp/Psc) e previgente (Prg - Rue).
2. Ricognizione dell'apparato normativo del Psc con verifica delle indicazioni, delle prescrizioni e degli adempimenti riguardanti il Rue.
3. Ricognizione dell'apparato normativo del Rue approvato con Del. di C.C. n. 22 del 23.05.2008 con verifica delle disposizioni normative in relazione a quanto previsto negli altri strumenti della Pianificazione comunale (Psc e Poc).
4. Verifica delle istanze e richieste di variazione agli strumenti urbanistici comunali inviate dai privati e protocollate presso l'Amministrazione comunale, al fine di cogliere indicazioni e proposte quale contributo all'elaborazione della presente Variante. Alcune di tali richieste, ritenute accoglibili in quanto coerenti con i contenuti del Rue, sono illustrate nei successivi paragrafi 6.1 e 6.2.2

2 OBIETTIVI GENERALI, OBIETTIVI SPECIFICI E AZIONI DELLA VARIANTE AL RUE

Il Rue persegue gli obiettivi generali già assunti nella formazione del Psc e li declina, per quanto di propria competenza, all'interno degli ambiti consolidati e del territorio rurale. Tali obiettivi concorrono alla realizzazione di scenari che identificano Forlimpopoli nella dimensione futura:

- **l'assetto sostenibile del territorio e dell'uso del suolo**, sulla base delle specifiche caratteristiche delle condizioni ambientali;
- **la promozione dello sviluppo locale** mediante la tutela e valorizzazione del paesaggio e delle risorse ambientali, naturali ed antropiche (storico culturali);
- **il contenimento del consumo di suolo** e, in particolare, di quello agricolo produttivo e la riqualificazione degli insediamenti anche attraverso processi di sostituzione edilizia;
- **la rigenerazione degli insediamenti e il miglioramento della qualità della vita** e della sicurezza dei cittadini mediante la promozione della qualità ambientale ed il controllo/riduzione dei rischi;
- **la semplificazione** normativa del Rue e l'introduzione di regole in grado di consentire una maggiore trasparenza dei processi di trasformazione.

In particolare la presente Variante ha operato con il fine di :

- **adeguare** l'apparato normativo alle disposizioni legislative entrate in vigore successivamente all'approvazione del Rue (23.05.2008);
- **evitare duplicazioni** di disposizioni normative all'interno del Rue ma anche tra Rue, Psc e Poc;
- **semplificare** l'apparato normativo al fine di una maggiore efficacia ed efficienza applicativa con particolare riferimento a:
 - definizioni tecniche;
 - connessioni interne dell'articolato normativo e dei riferimenti alle disposizioni legislative di carattere nazionale e regionale;
 - disciplina del territorio urbanizzato e di quello rurale;

- disciplina delle dotazioni territoriali;
 - procedure per il rilascio dei titoli abilitativi;
 - requisiti tecnici di sostenibilità e di qualità urbanistica ed edilizia;
- **rendere trasparenti** i processi amministrativi ad esempio attraverso un uso sempre maggiore delle gare di evidenza pubblica, strumento che garantisce, tra l'altro, il raggiungimento di un maggiore interesse pubblico.

2.1 La promozione dello sviluppo locale sostenibile

Il **contenimento del consumo di suolo**, la **prevenzione/riduzione dei rischi** che interessano il territorio (idrogeologico, idraulico, sismico, ecc), associata a politiche di **tutela e valorizzazione** delle risorse ambientali presenti, nonché della promozione di uno **sviluppo sostenibile**, costituiscono gli obiettivi generali di riferimento e sono articolati nei seguenti obiettivi specifici:

- **tutelare** le aree di valore naturale e ambientale;
- promuovere il recupero e la rifunzionalizzazione del **patrimonio storico-architettonico, culturale e testimoniale** diffuso nel territorio rurale;
- promuovere il **risparmio energetico** e l'uso di **fonti energetiche rinnovabili**;
- migliorare l'**immagine urbana**;
- **contenere il consumo di suolo** privilegiando la realizzazione di nuovi interventi edilizi in aree libere intercluse e la riqualificazione di parti di città anche attraverso processi di sostituzione edilizia;
- incrementare e qualificare la "**città pubblica**" una migliore dotazione di attrezzature e spazi collettivi negli **ambiti consolidati** e con interventi di riqualificazione diffusa in grado di produrre una nuova qualità urbana;
- **delocalizzare** dal contesto residenziale le **attività incompatibili**;
- migliorare le **relazioni interne** anche attraverso il potenziamento della rete di infrastrutture di mobilità sostenibile.

3 LE REVISIONE DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL RUE

E' stata attuata una completa revisione delle disposizioni normative del Rue previgente così articolata:

3.1 Disposizioni generali

Sono stati evidenziati i rapporti con la strumentazione urbanistica precedente, quali:

1. le previsioni del Prg previgente confermate dal Psc;
2. le previsioni del Rue (Schede Rue previgente) confermate dal Poc;

per tali previsioni vale la disciplina del piano che le ha generate (Prg-Rue-Poc) con la precisazione che dovranno essere attuate, come già disposto dal Psc, entro la data di validità del primo Poc.

3.2 Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi

Le definizioni e i parametri urbanistici ed edilizi sono stabilite dalla D.A.L. n. 279/2010 al fine di unificare e semplificare, su tutto il territorio regionale, l'uso di tali parametri; sono state pertanto integralmente sostituite le definizioni previgenti con le nuove definizioni disposte dalla Regione apportando alcune precisazioni in merito alla loro applicazione.

Il capo normativo delle definizioni è stato inoltre integrato con ulteriori contenuti relativi:

- alle attività commerciali in sede fissa;
- alla viabilità;
- agli interventi nel territorio rurale;
- agli interventi negli ambiti di conservazione;
- agli interventi negli ambiti consolidati;
- agli interventi negli ambiti di trasformazione;
- ai mutamenti di destinazione d'uso.

3.3 Recepimento delle disposizioni del Psc in merito alla tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio

La presente Variante al Rue ha verificato i contenuti del Psc relativi alla disciplina dei sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio e, per quanto di propria competenza, ne ha dettagliato alcune disposizioni relative a:

- *Zone ed elementi di interesse storico-archeologico;*
- *Viabilità panoramica;*

In merito alle zone ed elementi di interesse storico archeologico è stata recepita la disciplina di cui al comma 4 dell'art. 2.6 del Psc comprendente le aree di cui alla lettera "b1" soggette a "Vincolo archeologico di tutela", inoltre in collaborazione con la competente Soprintendenza archeologica, sono state individuate tre aree a differente potenziale archeologico (b2), così articolate:

- b2-A: Zona ad alto potenziale: Area urbana con stratificazione archeologica complessa accertata, di cui non è noto il grado di conservazione. L'area risulta interessata da notevoli presenze archeologiche già rinvenute o motivatamente ritenute presenti;
- b2-B: Zona a medio potenziale: Area periurbana con stratificazione archeologica accertata e/o con presumibile stratificazione archeologica, di cui non è nota la qualità e la quantità del deposito. L'area presenta una presumibile presenza di stratificazione archeologica desumibile sia da attestazioni dirette, quali rinvenimenti di strutture e/o stratificazioni archeologiche, sia indirette, quali fonti scritte e/o modelli insediativi;
- b2-C: Zona a basso potenziale: Area extraurbana (la rimanente parte dell'intero territorio comunale) con sparse segnalazioni di rinvenimenti di materiale vario. In tali settori è ipotizzabile comunque la presenza di una stratificazione archeologica, deducibile dalla vicinanza con siti di maggiore potenzialità.

La disciplina dalla presente Variante prevede che in tutti gli interventi di nuova costruzione g1), ampliamento g6) e significativi movimenti di terra m) che prevedono scavi con profondità pari o superiore a **50 cm** siano **sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici**. La Soprintendenza per i Beni Archeologici, valutando la potenzialità dell'area (bassa, media o alta) ed il tipo di intervento, potrà vincolare la realizzazione dell'opera ad indagini da eseguirsi a carico della proprietà.

Sono state inoltre recepite le disposizioni del Psc relative alle limitazioni delle attività di trasformazioni d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali e quelle della Pianificazione di bacino.

3.4 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio urbano, urbanizzabile e rurale

3.4.1 Perequazione

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione delle potenzialità edificatorie e degli oneri derivanti dalla pianificazione, tra i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione delle dotazioni territoriali. Il Rue recepisce quanto stabilito dal Psc in merito alla perequazione (ambiti di trasformazione e riqualificazione, criteri d'attuazione, indici, ecc.) e ne precisa i contenuti.

3.4.2 Classificazione dei suoli e attribuzione degli indici edificatori

Il Psc, sulla base della localizzazione e della morfologia definisce, in prima ipotesi, le seguenti classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base generati dal terreno:

- territorio agricolo: classe 1 (0,01 - 0,05 mq/mq);
- territorio agricolo: classe 2 (0,075 - 0,15 mq/mq);
- territorio facilmente infrastrutturabile contiguo o destinato all'espansione produttiva: classe 3 (0,175 - 0,30 mq/mq)

Il Piano operativo (Poc) individua gli ambiti di trasformazione da attuare nel quinquennio e ne definisce le quantità edificatorie derivanti dagli indici perequativi.

Pertanto è compito del Poc precisare la classificazione dei suoli con riferimento alle caratteristiche di fatto e di diritto che essi possiedono, quali:

- geologia e morfologia;
- accessibilità al sistema viario principale;
- connettibilità al sistema tecnologico-infrastrutturale;

- prevedibili impatti urbanistico-ambientali,
- prossimità e funzionalità della localizzazione rispetto ai tessuti consolidati;
- estensione dell'ambito;
- presenza di edifici;
- presenza di vincoli o limitazioni alla trasformazione derivanti da disposizioni di legge nazionali o regionali, o da strumenti di pianificazione sovraordinati.

Alle classi di suoli formate sulla base di tali criteri sono attribuiti, attraverso indici perequativi, i diritti edificatori.

Gli indici perequativi si applicano all'intera superficie dell'ambito, indipendentemente dagli usi finali, pubblici o privati, che verranno attribuiti alle sue diverse parti.

I diritti edificatori derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementati fino al raggiungimento dell'indice massimo con:

- ulteriori diritti edificatori riferiti ad attrezzature pubbliche e collettive spettanti al Comune;
- delle quote finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale sociale e pubblica;
- diritti edificatori derivanti dal trasferimento da aree di proprietà privata per effetto di compensazioni o altro.

Nel caso di aree di trasformazione già edificate in ambiti consolidati, la SUL da riconoscere è frutto della somma tra i "diritti edificatori" generati attraverso l'applicazione dall'indice perequativo sull'area e quelli riconoscibili in funzione dei manufatti esistenti.

Poiché le consistenze edilizie esistenti hanno spesso esaurito il ciclo di vita dei manufatti cui afferiscono, si conviene di non riconoscerle in misura totale. E' pertanto predisposto un modello di calcolo basato su tre elementi:

- la destinazione esistente;
- lo stato conservativo;
- la eventuale occupazione da parte di residenti o attività.

Il modello di calcolo per la quantificazione dei "diritti edificatori" connessi al riconoscimento dell'edificato esistente è costituito dalla seguente espressione matematica:

$$SULp = SULe * K1 * K2 + (K3 * SULe)$$

in cui: SULp è la superficie utile lorda di progetto, SULe è la superficie utile lorda esistente, K1 e K2 rappresentano rispettivamente la destinazione esistente e lo stato conservativo, mentre K3 tiene conto della eventuale utilizzazione in corso degli immobili.






Il coefficiente che tiene conto della destinazione d'uso esistente è necessario a identificare la SUL di progetto equivalente alla SUL di un fabbricato attualmente presente sull'area. L'aumento di SUL che si genera è funzionale alla copertura, in misura significativa, dei costi di demolizione e ricostruzione. La Sul di progetto è ipotizzata a destinazione residenziale.

Tabella a – Esempificazione del sistema di coefficienti da applicare in funzione della destinazione d'uso

Uso attuale	
Residenziale	3,40
Commerciale	3,40
Direzionale	3,40
Produttivo	1,62
Magazzino	1,04

Lo stato conservativo degli immobili esistenti genera, contrariamente al precedente, un abbattimento della SUL da riconoscere. Tale abbattimento è, in prima ipotesi, quantificato nella misura che segue.

Tabella b – Esempificazione del sistema di coefficienti da applicare in funzione dello stato conservativo degli immobili

Stato conservativo		
ottimo	1,00	
buono	0,80	
discreto	0,60	
scadente	0,40	
pessimo	0,20	

La terza componente di cui si è tenuto conto nella formulazione del modello di calcolo riguarda la presenza o meno di residenti o attività produttive e dei relativi impianti, introducendo una percentuale di incentivazione alla delocalizzazione. Questo coefficiente incrementativo è applicato solo in presenza di una attività produttiva in essere che non cessa, ma si trasferisce, o di una famiglia residente in proprietà.

Tabella c – Esempificazione del sistema di incentivi da applicare in funzione dell'occupazione

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	25%
attività con impianti	50%
attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico	60%
famiglia residente proprietaria	25%

Nella tabella che segue è riportato il modello di calcolo per il riconoscimento di diritti edificatori connessi alla demolizione di manufatti esistenti ed alla sostituzione con diritti edificatori nell'ambito di processi di riqualificazione.

Tabella d – Modello di calcolo per il riconoscimento di diritti edificatori connessi alla demolizione di edifici esistenti in ambiti consolidati

Coefficienti per il ragguglio della
Sul di edifici esistenti e Sul
residenziale da edificare

Uso attuale	
Residenziale	3,00
Commerciale	3,00
Dirigebili	2,21
Produttivo	1,31
Magazzino	0,88

Stato conservativo	
ottimo	1,00
buono	0,80
discreto	0,60
scadente	0,40
precario	0,20

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	25%
attività con impianti	50%
di comprovato rilevante interesse economico	60%
famiglia residente proprietaria	25%

Tabella 3 - RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA - CONTESTO URBANO

Calcolo delle quantità edificatorie

Località	Catasto	PROPRIETA'	Uso attuale	Superficie Lotta	Indice	Potenzialità edificatoria	Stato di fatto			Coefficienti di ragguglio				Provisione					
							Sup. a piano	n. piani	SUL esistente	Stato conservativo	Occupazione	Conf. ragguglio	SUL da esistente	Totale SUL intervento	quantità edificatorie	area da cedere			
Agglo.	part.				(mq/mq)	h (mq)	a (mq)	b	a * b = c (mq)	Condizione d'uso (d)	condizione	coefficiente (e)	f = %	g	f + % = g	e * g = h (mq)	a+h = S (mq)	da realizzare in loco	da trasferire
						0,00			0,00	1,00	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
						0,00			0,00	1,00	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
						0,00			0,00	0,60	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
						0,00			0,00	0,60	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		

3.4.3 Compensazione, premialità e crediti edilizi

Il Piano operativo comunale (Poc) individua le aree o gli edifici sui quali si intende intervenire attraverso il riconoscimento di diritti edificatori sotto forma di crediti edilizi. Le tipologie di intervento previste sono:

- rimozione dei detrattori ambientali in ambiti rurali;
- premierità per interventi di risparmio energetico, ecc.
- compensazioni accordi sottoscritti con i privati per la realizzazione di opere pubbliche.

Il Piano operativo comunale (Poc) individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi fissando i limiti di sostenibilità delle trasformazioni. Il trasferimento dei crediti edilizi dalla proprietà originaria ad altra deve rispettare il principio della equivalenza del valore economico. A tal fine potrà essere utilizzata la metodologia esposta nel precedente paragrafo "Trasferimento di diritti edificatori" che il Poc potrà ulteriormente precisare.

Per gli interventi di rimozione di detrattori ambientali in ambiti rurali, i "crediti edilizi" riconosciuti sono determinati mediante un modello di calcolo basato su tre elementi:

- la tipologia edilizia;
- lo stato conservativo;
- la eventuale presenza di attività produttive.

Il modello di calcolo per la quantificazione dei diritti edificatori connessi alla rimozione di detrattori ambientali in ambiti rurali è costituito dalla seguente espressione matematica:

$$SULc = SULE * K1 * K2 + (K3 * SULE)$$

in cui: SULc è la superficie utile lorda riconosciuta in termini di credito edilizio, SULE è la superficie utile lorda del detrattore ambientale, K1 e K2 rappresentano rispettivamente la tipologia edilizia e lo stato conservativo del detrattore ambientale, mentre K3 tiene conto della eventuale utilizzazione in corso degli immobili.

In prima ipotesi, i coefficienti e gli incentivi alla demolizione sono così quantificati.

Tabella e – Esempificazione del sistema di coefficienti da applicare in funzione della tipologia edilizia

Uso attuale	
Fabbricato di servizio	0,55
Capannone industriale-commerciale	0,50
Capannone agricolo	0,25
Tettoia	0,10

Tabella f – Esempificazione del sistema di coefficienti da applicare in funzione dello stato conservativo

Stato conservativo		
ottimo	1,00	
buono	0,80	
discreto	0,60	
scadente	0,40	
peissimo	0,20	

Tabella g – Esempificazione del sistema di incentivi da applicare in funzione dell'utilizzo

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in essere	25%

Tabella h – Modello di calcolo per il riconoscimento di diritti edificatori connessi alla rimozione dei detrattori ambientali





Coefficienti per il ragguglio della Sul di edifici esistenti a Sul residenziale da edificare

Uso attuale	
Fabbricato di servizio	0,55
Capannone industriale/commerciale	0,50
Capannone agricolo	0,25
Tettoia	0,10

Stato conservativo	
ottimo	1,00
buono	0,80
discreto	0,60
scadente	0,40
peissimo	0,20

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in essere	25%

Tabella 4 - EDIFICI INCONGRUI RURALI

Calcolo delle quantità edificatorie																
Località	Catasto		PROPRIETA'	Uso attuale	Stato di fatto			Coefficienti di ragguglio					Previsione			
	regio	part.			Sup. a piano	n piani	SUL esistente	Destinazione piano (f)	Stato conservativo	Coefficiente (e)	Occupazione	Coef. ragguglio	SUL da esistente	quantità edificatorie		aree da cadere
				a (mq)	b	a * b = c (mq)	condizione	coefficiente (e)	si	no	Incentivo al trasferimento (f)	f + h = g	c * g = a (mq)	da realizzare in loco	da trasferire	
							0,00	0,55		1,00	0,55	<input type="checkbox"/>	0%	0,55	0,00	
							0,00	0,50		1,00	0,50	<input type="checkbox"/>	0%	0,50	0,00	
							0,00	0,25		0,60	0,15	<input type="checkbox"/>	0%	0,15	0,00	
							0,00	0,10		0,60	0,06	<input type="checkbox"/>	0%	0,06	0,00	

I "crediti edilizi" possono essere riconosciuti anche quali compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

I "crediti edilizi" di cui all'art. 5. Comma 3 del D.L. 70/2011 convertito con legge n. 106 del 2011, generati dalla perequazione urbanistica, dalle compensazioni o dalle incentivazioni previste dal PSC/RUE, afferiscono a proprietà immobiliari catastalmente individuate. Se sono oggetto di trasferimento fra proprietà immobiliari sono obbligatoriamente soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2843, comma 1, del Codice Civile e di contestuale notifica al Comune.

3.4.4 Trasferimento di diritti edificatori

Mappa dei Valori Immobiliari

Per perseguire gli obiettivi della pianificazione si rende necessario il trasferimento dei diritti edificatori anche tra suoli non contigui fra loro, e quindi provvisti di diverso valore fondiario a causa della loro specifica localizzazione.

Per gestire il trasferimento di diritti edificatori all'interno del territorio comunale è necessaria l'elaborazione della mappa dei valori immobiliari che riassume, in un quadro conoscitivo sintetico, la situazione del mercato immobiliare locale individuando sul territorio le aree che presentano un mercato immobiliare omogeneo.

La Mappa dei Valori immobiliari costituisce la base per:

- valutare la sostenibilità economica delle principali operazioni promosse sul territorio di riferimento;
- garantire un uguale trattamento dei proprietari di suoli in analoghe condizioni di fatto e di diritto, nelle relazioni pubblico privato;
- rendere trasparente il sistema di compartecipazione dei privati alla realizzazione della "città pubblica".

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio individua nel territorio comunale valori di riferimento per le principali tipologie edilizie e zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare articolate in: zone centrali, semicentrali, periferiche e suburbane.

Nella Figura 1 che segue è riportata l'articolazione in zone omogenee definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Sistemi di ragguglio

I valori immobiliari indicati per le zone omogenee, rapportati tra loro, originano coefficienti di conversione utilizzabili, nel trasferimento a distanza dei diritti edificatori, per raggugliare le quantità di diritti edificatori afferenti a suoli ricadenti in zone differenti o per convertire diritti edificatori tra diverse destinazioni d'uso.

In entrambi i casi, per il ragguglio dei diritti edificatori è necessario applicare dei coefficienti che consentano di effettuare la conversione mantenendo invariato il loro valore complessivo.

Tali coefficienti di conversione possono essere sintetizzati ed espressi tramite apposite matrici a doppio ingresso, aggiornabili anche periodicamente in relazione ai cambiamenti delle condizioni del mercato.

I coefficienti relativi alla diversa localizzazione sono determinati mediante una matrice a doppio ingresso che, alimentata dai dati contenuti nella Mappa dei Valori immobiliari, individua i rapporti tra immobili con destinazione d'uso e livello di stato conservativo omogenei, ma appartenenti a localizzazioni differenti.

Figura 1 – matrice per il trasferimento di diritti edificatori tra zone omogenee diverse

Tabella 1 - MATRICE ZONE

			Zona di atterraggio				
Cod	Denominazione	Abitazioni civili stato conservativo normale (€/mq)	B1	D1	E1	R1	
			Coefficienti di conversione				
			1,900	1,600	1,550	1,250	
Zona di origine	B1	Centrale/CENTRALE	1,900	1,00	1,19	1,23	1,52
	D1	Pperiferica/PERIFERICA	1,600	0,84	1,00	1,03	1,28
	E1	Suburbana/SUBURBANA	1,550	0,82	0,97	1,00	1,24
	R1	Rurale/REGIONE AGRARIA 4	1,250	0,66	0,78	0,81	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - primo semestre 2012

ESEMPI APPLICATIVI

Zona di origine delle quantità edificatorie: B1	100 mq	Zona di atterraggio: D1
Coefficiente di conversione	1,19	
Quantità edificatorie trasferite nella zona D1	100 x 1,19 =	119 mq

Un secondo sistema di coefficienti di ragguglio è predisposto per la conversione dei "diritti edificatori" afferenti destinazioni d'uso diverse.

I coefficienti relativi alla diversa funzione sono determinati mediante una matrice a doppio ingresso che individua i rapporti tra immobili con stessa localizzazione, ma con destinazione d'uso differente. Essa è alimentata dai dati (valori) della Mappa dei Valori immobiliari con riferimento alle seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- commerciale (piccole, medio-grandi strutture di vendita, magazzini, ecc.);
- uffici, direzionale;
- produttiva in tessuti ad alta densità e a bassa densità;
- servizi;
- turistico-alberghiero.

Figura 2 – matrice per il calcolo dei coefficienti di conversione fra destinazioni urbanistiche diverse

Tabella 2 - MATRICE USI

DESTINAZIONI D'USO		NUOVA DESTINAZIONE										
		residenziale	commerciale			terziaria		produttivo		servizi	turistico alberghiero	
			piccole strutture di vendita	medie strutture di vendita	grandi strutture di vendita	uffici	direzionale	in tessuti ad alta densità	in tessuti a bassa densità			
DESTINAZIONE ORIGINARIA	residenziale	1,00	0,97	2,71	3,80	1,00	1,36	2,29	3,39	2,00	1,67	
	commerciale	piccole strutture di vendita	1,03	1,00	2,79	3,90	1,03	1,39	2,35	3,48	2,05	1,71
		medie strutture di vendita	0,37	0,36	1,00	1,40	0,37	0,50	0,84	1,25	0,74	0,61
		grandi strutture di vendita	0,26	0,26	0,71	1,00	0,26	0,36	0,60	0,89	0,53	0,44
	terziaria	uffici	1,00	0,97	2,71	3,80	1,00	1,36	2,29	3,39	2,00	1,67
		direzionale	0,74	0,72	2,00	2,80	0,74	1,00	1,69	2,50	1,47	1,23
	produttiva	capannoni in tessuti ad alta densità	0,44	0,43	1,19	1,66	0,44	0,59	1,00	1,48	0,87	0,73
		capannoni in tessuti a bassa densità	0,29	0,29	0,80	1,12	0,29	0,40	0,67	1,00	0,59	0,49
	servizi		0,50	0,49	1,36	1,90	0,50	0,68	1,14	1,70	1,00	0,83
	turistico alberghiero		0,60	0,58	1,63	2,28	0,60	0,81	1,37	2,04	1,20	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - primo semestre 2012

ESEMPI APPLICATIVI

ESEMPIO 1	PRODUTTIVO	sup. di origine	100,00	mq	RESIDENZIALE nuova destinazione
	in tessuti ad alta densità	coeff. di conversione	0,44		
	destinazione originaria	sup. convertita	43,68	mq	
ESEMPIO 2	TERZIARIO DIREZIONALE	sup. di origine	100,00	mq	RESIDENZIALE nuova destinazione
		coeff. di conversione	0,74		
	destinazione originaria	sup. convertita	73,68	mq	

3.4.5 Fiscalità immobiliare

Un uso funzionale della fiscalità immobiliare alle politiche urbane può essere di grande aiuto nella risoluzione di alcune problematiche ricorrenti nel governo del territorio. Ad esempio, una aliquota IMU elevata nel caso di aree fabbricabili può indurre i proprietari ad avviare rapidamente la trasformazione urbanistica o a chiedere all'Amministrazione comunale il ripristino di una destinazione agricola o comunque non edificabile. Si verrebbe così a risolvere il problema del cosiddetto "residuo" che grava sulle nuove scelte urbanistiche, inoltre il prelievo tributario operato sulle aree fabbricabili potrebbe essere reinvestito in opere e spazi pubblici nella città da

riqualificare, alleggerendo le operazioni private di trasformazione urbanistica dai costi di riurbanizzazione sempre più difficilmente finanziabili con i cambi d'uso o gli incrementi di edificabilità.

3.5 Territorio urbano

In primo luogo è stata recepita la perimetrazione riportata negli elaborati del Psc relativa al territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 28 della L.R. 20/2000 in quanto non presente nel Rue previgente.

Sono state inoltre recepite le perimetrazioni, già riportate negli elaborati del Rue previgente, relative ai seguenti ambiti di Psc:

- Ambiti di conservazione di cui all'art. A7 L.R. 20/2000;
- Ambiti urbani consolidati di cui all'art. A10 L.R. 20/2000;
- Ambiti da riqualificare di cui all'art. A11 L.R. 20/2000;
- Ambiti specializzati per attività produttive di cui all' A13 L.R. 20/2000 (esistenti e di progetto);

La presente Variante ha inoltre revisionato e semplificato la suddivisione in sub ambiti del territorio urbano (n. 10) operando la seguente riclassificazione:

Sub Ambiti A10

1. **Sub Ambito A10a** – residenziale di completamento
(sostituisce il previgente A10.2 di completamento)
2. **Sub Ambito A10b** – residenziale di riarticolazione
(sostituisce il previgente A10.3 di riarticolazione urbana)
3. **Sub Ambito A10c** – residenziale pianificato
(sostituisce i previgenti A.10.5.1.A e B di espansione residenziale)
4. **Sub Ambito A10d** – residenziale da riqualificare
(riguarda solo le aree di riqualificazione diffusa di via Melatello, si veda successo paragrafo 3.10.2)

Sono stati stralciati o integrati i seguenti sub ambiti del Rue:

- A10.0 (incongrui da trasferire) in quanto trattasi unicamente di edifici e non di sub ambiti; le norme della presente variante disciplinano i trasferimenti di diritti edificatori derivanti dalla demolizione di edifici incongrui;
- A.10.1 (residenze con giardino e parco privato) in quanto trattasi unicamente di alcuni edifici (tre) con giardino per i quali è stata verificata la necessità di conservazione del verde privato;
- A10.4.1 (Schede comparti di strutturazione territoriale di Rue) in quanto trattasi di particolari interventi localizzati e non di sub ambiti; tale disciplina è stata riportata nell'elaborato "Schede del Rue previgente" ed individuati nelle Tavole di Variante. Tali interventi dovranno essere convenzionati, come già disposto dal Poc, entro la data di validità di quest'ultimo;
- A10.4.2 (Schede comparti di strutturazione territoriale da attuare con il Poc) in quanto trattasi di interventi disciplinati dal Poc e dal Rue previgente;
- A10.6 (Parco urbano di progetto) in quanto trattasi di interventi derivati dal Prg previgente confermati da Psc o da Poc e disciplinati dal Rue previgente; tali interventi dovranno essere convenzionati, come già disposto dal Psc, entro la data di validità del primo Poc;
- A10.7 (Verde privato) in quanto non sub ambiti ma aree inedificabili sparse nel territorio urbanizzato; sono state comunque revisionate e disciplinate dalla presente Variante.

La particolare disciplina di ogni sub Ambito A10 è specificata nelle Norme della presente Variante ove, rispetto alla previgente, sono state apportate le seguenti principali variazioni ed integrazioni:

- Funzioni ed interventi edilizi ammessi: sono state riportate le nuove definizioni relative alle funzioni ammesse (da capitolo "Definizioni"), anche per gli interventi edilizi sono state adottate le medesime definizioni della Legislazione regionale vigente (come da Allegato alla L.R. 31/2002);
- Indici e parametri edilizi: sono state adottate le nuove definizioni della D.A.L. n. 279/2010, in particolare la nuova definizione di Sul (Superficie utile lorda) ha comportato una revisione del if (Indice di fabbricabilità fondiaria) previgente consistente in un adeguamento¹ da if = 0,45 a if 0,60 nei i Sub Ambiti A10a per la funzione residenziale e da 0,80 a 1,00 per le funzioni alberghiere. E' stato inoltre introdotto, nei Sub Ambiti A10a, il "lotto minimo" di mq 500 necessario per poter edificare una nuovo edificio indipendente;

¹ A seguito della introduzione della nuova definizione di Sul sono state effettuate comparazioni e simulazioni al fine di conservare, nei diversi Sub Ambiti, le medesime potenzialità edificatorie previgenti.

- Disposizioni particolari: sono state introdotte alcune disposizioni particolari derivate da richieste di privati e/o necessità dell'Amministrazione.

Sub Ambiti A13 (esistenti)

1. **Sub Ambito A13a** – per attività produttive e terziarie di completamento (sostituisce i previgenti A13.2.1 e A13.2.2 entrambi di completamento)
2. **Sub Ambito A13b** – per attività produttive e terziarie da riconvertire (ex Sfir) (sostituisce il previgente A13.0.C da riconvertire - ex Sfir)
3. **Sub Ambito A13c** – per attività produttive e terziarie pianificati (riguarda sub ambiti produttivi e terziari derivati da Pua recenti)
4. **Sub Ambito A13d** – per attività produttive e terziarie da riqualificare (riguarda solo le aree di riqualificazione diffusa di via Melatello, si veda successivamente)

Sono stati eliminati o integrati i seguenti sub ambiti del Rue previgente:

- A13 (di nuovo insediamento da attuare con il Poc) in quanto disciplinati dal Poc;
- A13.0 (da riconvertire) comprendente gli A13.0.A e A13.0.B in quanto trattasi unicamente di edifici (tre) e non di sub ambiti; le norme della presente variante disciplinano i trasferimenti di diritti edificatori derivanti dalla demolizione di edifici incongrui;
- A13.1 (di riarticolazione urbana) in quanto trattasi di particolari interventi localizzati e non di sub ambiti; tale disciplina è stata riportata nell'elaborato "Schede del Rue previgente" e si attua come da Rue previgente. Tali interventi dovranno essere attuati, come già disposto dal Poc, entro la data di validità di quest'ultimo;
- A13.2.3 (di completamento terziario – alberghiero) in quanto trattasi di alcuni edifici ricompresi nei Sub Ambiti A10a e come tali disciplinati;
- A13.2.4 (distributori di carburante per autotrazione) in quanto trattasi di alcuni impianti e non di Sub Ambiti; sono comunque stati disciplinati nelle Norme della presente Variante;
- A13.3 (da Prg previgente e confermati da Psc) in quanto trattasi di interventi derivati dal Prg previgente confermati da Psc o da Poc e disciplinati dal Rue previgente per quanto di competenza; tali interventi dovranno essere attuati, come già disposto dal Psc, entro la data di validità del primo Poc;

La particolare disciplina di ogni sub Ambito A13 è specificata nelle Norme della presente Variante ove, rispetto alla previgente, sono state apportate alcune specificazioni ed integrazioni; non sono comunque stati variati gli indici if (Indice di fabbricabilità fondiaria) previgenti in quanto la nuova definizione di Sul, applicata ad edifici produttivi o terziari, non ha comportato variazioni significative della previgente potenzialità edificatoria.

Città Artusiana

Per le parti di Ambito A10a ricadenti nel previgente perimetro della Città Artusiana sono state aggiornate e meglio precisate alcune disposizioni atte a favorire l'insediamento di attività di ristorazione.

Verde privato

Sono state individuate, all'interno del territorio urbano, alcune aree destinate al mantenimento del verde per giardini, orti ecc. Il Poc potrà destinare tali aree esclusivamente a dotazioni territoriali.

3.6 Sistema insediativo Storico

In merito al Sistema insediativo Storico di cui capo 3.A2 delle Norme del Rue previgente comprendente:

- il Centro storico
- gli Insediamenti ed edifici di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale nel territorio rurale (n. 46 schede);
- gli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. A9 L.R. 20/2000 (n. 13)

occorre precisare che tale disciplina è stata stralciata dalla presente Variante in quanto già riportata nelle vigenti Norme di Psc. A tali Norme pertanto si rimanda per gli interventi edilizi salvo quanto previsto nel successivo paragrafo 3.8 (Schede ERs)².

Il Sistema Insediativi Storico disciplinato dal Psc è stato comunque individuato e segnalato nelle tavole relative alla presente Variante.

3.7 Ambiti da trasformare

Negli ambiti da riqualificare (A11), negli ambiti per nuovi insediamenti (A12) e in quelli specializzati per attività produttive (A13 di nuovo impianto) è stata recepita la disciplina del Psc (artt. 4.5 e 5.4) specificando gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in assenza di inserimento nel Poc, (interventi essenzialmente conservativi per gli edifici presenti negli ambiti A11 e A12).

3.8 Territorio rurale

E' stata recepita la classificazione del territorio rurale del Psc in:

- Aree di valore naturale e ambientale (art.A-17 L.R. 20/2000)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18 L.R. 20/2000)
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19 L.R. 20/2000) così articolati:
 - 1 specializzata di pianura
 - 2 di elevata connotazione paesaggistica vitivinicola ed olivicola
- Ambiti agricoli periurbani (art. A-20 L.R. 20/2000)

La presente Variante ha modificato, in modo sostanziale, la disciplina previgente degli interventi edilizi, specificando, secondo quanto disposto dalla LR 20/2000 e dal Psc, le condizioni di insediamento e di intervento nel territorio rurale, in sintesi:

² Nella revisione del censimento degli edifici rurali attuato con la presente Variante sono stati individuati ulteriori e diversi edifici (da quelli già disciplinati dal PSC) meritevoli di tutela per i quali è stata disposta, dalla presente Variante, specifica disciplina di tutela.

- Sono ammessi interventi edilizi a fini abitativi e a servizio dell'agricoltura solo per gli aventi titolo secondo quanto previsto dall'art. A21 L.R. 20/2000 (coltivatori diretti, imprenditori agricoli, ecc.):
 - i parametri dimensionali della abitazione connessa alla conduzione del fondo sono definiti sulla base di un estensione minima dell'azienda (5 o 6 ha) e delle esigenze abitative dei soggetti di cui sopra (dimensione del nucleo familiare);
 - i parametri dimensionali degli edifici di servizio alla produzione agricola sono definiti sulla base dei diversi Ambiti del territorio rurale e della estensione dell'azienda;
- Sono stati individuati gli allevamenti zootecnici intensivi presenti in ambiti di incompatibilità per i quali il Psc stabilisce procedure di delocalizzazione;
 - non sono ammessi nuovi allevamenti zootecnici intensivi;
 - sono ammessi ampliamenti degli allevamenti intensivi compatibili unicamente per il benessere animale (senza aumento di capi);
- Sono state inoltre disciplinate:
 - le attività agrituristiche e l'ospitalità rurale familiare;
 - la realizzazione di serre fisse per attività florovivaistica;
 - allevamenti speciali e custodia di animali domestici.
- Per gli Interventi edilizi non connessi all'attività agricola è ammesso il recupero di edifici esistenti, non più connessi all'attività agricola, secondo i seguenti principi (art. A21 LR 20/2000):
 - per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi recuperi a fini residenziali ed altri usi compatibili al contesto rurale;
 - Per gli edifici con originaria funzione non abitativa sono ammessi recuperi compatibili con le caratteristiche tipologiche e con il contesto rurale;

- sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici abitativi esistenti privi di pregio storico testimoniale solo se non classificabili come nuova costruzione g1 (ovvero 20% della Sul esistente e comunque fino ad un max di mq 320);
- E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici abitativi esistenti, privi di valore storico culturale, con modifica di sedime e sagoma per migliorare il posizionamento dell'edificio rispetto al contesto ambientale e attuare il controllo dell'apporto energetico solare (isorientamento, posizionamento di nuove alberature, ecc.) oppure se localizzati in aree non idonee (aree inondabili e fasce di rispetto di infrastrutture).

Sono state pertanto revisionate le Schede previgenti degli edifici in territorio rurale (Allegato F) mediante un aggiornamento alla nuova disciplina, in particolare:

- Sono stati riclassificati e disciplinati circa 492 edifici di recente costruzione (**Schede ERr**)
- Sono stati riclassificati e disciplinati 65 edifici di pregio storico culturale e testimoniale³ (**Schede ERs**)

Al fine di rendere operative tali disposizioni è stato redatto un **Abaco del processo tipologico** in cui sono individuati i tipi edilizi presenti nel territorio rurale così articolati (in sintesi):

- Tipi 1 – Edilizia specialistica storica (chiese, cimiteri, ecc.);
- Tipi 2 – Edilizia residenziale storica (per alcuni tipi è prevista la possibilità di attuare il completamento dell'organismo edilizio mediante il ripristino dei corpi laterali);
- Tipi 3 – Fabbricati di servizio storici connessi alla residenza agricola (originari non abitativi – capanni , forni, ecc.);
- Tipi 4 - Fabbricati di servizio storici connessi all'attività agricola (originari non abitativi, stalle, fienili, caselle, ecc.) – per alcuni di questi (stalle storiche) è prevista la possibilità di cambio d'uso a residenza a determinate condizioni;

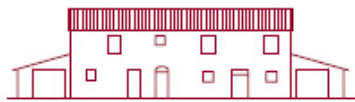
³ Tali edifici erano in massima parte riconosciuti dal Rue previgente come "meritevoli di tutela" ma con una disciplina non coerente alla tipologia storica.

- Tipi N1 - Edilizia specialistica recente (edilizia produttiva, allevamenti, edilizia di servizio, impianti, ecc.) – Originaria non abitativa;
- Tipi N2 - Edilizia residenziale recente;
- Tipi N3 - Fabbricati di servizio recenti connessi alla residenza (autorimesse, piccoli depositi) – Originaria non abitativa;
- Tipi N4 - Fabbricati di servizio recenti connessi all'attività agricola (ricovero mezzi, magazzini, stalle, tettoie, ecc.) – Originaria non abitativa;

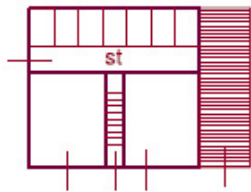
Tipo 2.1 - Casa colonica



f - variante dimensionale della stalla (con o senza portico) tipo portante



V - varianti derivate da incrementi di ulteriori cellule sul lato e/o sul retro)

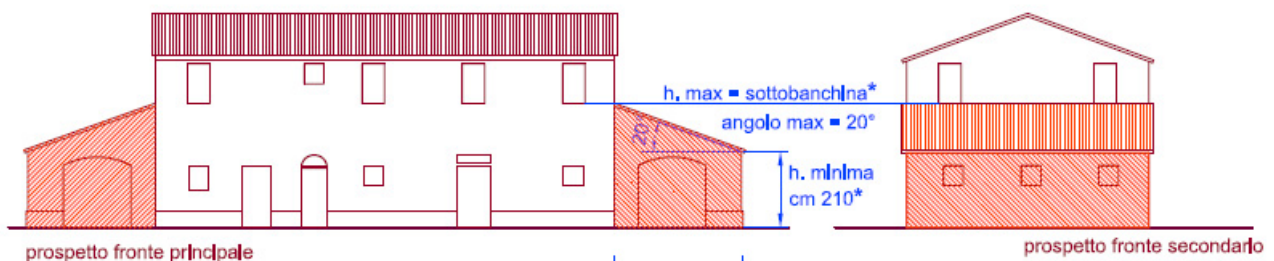


g - incremento in planta di cellula specializzata (stalla, magazzino) sul retro o sul fianco



V - varianti derivate da incrementi di ulteriori cellule sul lato e/o sul retro)

Stralcio dell'Elaborato "Abaco del processo tipologico": tipo 2.1 casa colonica



Il completamento dell'organismo edilizio mediante il ripristino dei corpi laterali deve essere realizzato utilizzando murature portanti di mattoni pieni (non strutture puntiformi in c.a. tamponate). La forma e le dimensioni delle aperture (porte e finestre) dovrà essere coerente con quelle dell'organismo edilizio storico. Funzione ammesse: tutte quelle previste dalle norme del Rue per i tipi 2.

lunghezza max: derivata dalla interpolazione delle misure di cui sopra. Il nuovo corpo edilizio dovrà comunque rispettare le proporzioni riscontrabili nell'edilizia storica (*)

Stralcio dell'Elaborato "Abaco del processo tipologico": interventi di ripristino – completamento della casa colonica

Per tutti i diversi tipi sono state individuate le funzioni ammissibili e particolari disposizioni riguardanti il recupero degli edifici storici disciplinati dal Rue.

Occorre infine precisare che risultano presenti nel territorio rurale ulteriori edifici non schedati dal previgente Rue (in particolare edifici di servizio non residenziali) per i quali è stata predisposta una specifica disciplina sulla base dell'Abaco del processo tipologico.

3.9 Dotazioni territoriali

E' stato attuato un adeguamento alle disposizioni della L.R. 20/2000 (capo V) e del Psc in merito alle definizioni, alla quantificazione e all'applicazione delle dotazioni territoriali, in sintesi:

- Sono stati ridefiniti i casi di cessione e i parametri quantitativi delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e per le attrezzature e spazi collettivi;
- E' stata redatta una tabella riassuntiva delle diverse dotazioni minime da cedere (o monetizzare) a seconda delle diverse funzioni e tipi di intervento (Pua e Interventi diretti);
- E' stata redatta una tabella riassuntiva dei casi di monetizzazione (per gli interventi edilizi diretti) in relazione all'Ambito di intervento.

GRUPPI FUNZIONALI	P1 per PUA	Piste ciclabili per PUA	Piste ciclabili per Interv. Diretti (escluso CS)	P2 sempre	V sempre	Pr1 sempre	Pr2 sempre
a funzione abitativa							
a1 abitazioni residenziali e relativi servizi a2 collegi, studentati, colonie, convitti e residenze stagionali	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	16 mq ogni 100 mq di Sul	16 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul Negli interventi di nuova costruzione almeno 1 posto auto coperto per alloggio.	//
b funzioni terziarie							
b1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (fino a 250 Sv);	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul (da reperire solo nel caso di nuova costruzione)	//
b2, b3 e b4 medie, grandi strutture di vendita e di livello superiore ³⁸ - di prodotti alimentari:							
>250 ≤ 400	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul	1 posto auto ogni 30 mq di Sv
>400 ≤ 800	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul	1 posto auto ogni 18 mq di Sv
>800 ≤ 1500	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul	1 posto auto ogni 13 mq di Sv
>1500	4 mq ogni 100 mq di Sul	6 m ogni 100 mq di Sul	3 m ogni 100 mq di Sul	40 mq ogni 100 mq di Sul	60 mq ogni 100 mq di Sul	10 mq ogni 33 mq di Sul	1 posto auto ogni 8 mq di Sv

Stralcio della tabella delle dotazioni territoriali minime e parcheggi privati in relazione ai gruppi funzionali e ai tipi d'intervento

Interventi edilizi diretti in:	Piste ciclabili	Parcheggi pubbl. P2	Verde pubblico V
Centro storico	non richieste	Se area da cedere ≤ di mq 100 (salvo caso comma 2)	Se area da cedere ≤ di mq 500 (salvo caso comma 2)
Ambito A10	Sempre (salvo caso comma 1 lettera c)	Se area da cedere ≤ di mq 100	Se area da cedere ≤ di mq 500
Ambito A13 esistenti	Sempre (salvo caso comma 1 lettera c)	Se area da cedere ≤ di mq 100	Se area da cedere ≤ di mq 500
Territorio rurale	Sempre (salvo caso comma 1 lettera c)	Se area da cedere ≤ di mq 100 (salvo caso comma 2)	Se area da cedere ≤ di mq 500 (salvo caso comma 2)

Tabella dei casi di monetizzazioni per gli interventi edilizi diretti in relazione all'Ambito d'intervento:

I valori delle aree ~~e delle opere~~⁴ da monetizzare saranno definiti con apposita Delibera di Consiglio comunale. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite saranno riservate alla costituzione o mantenimento delle dotazioni territoriali.

Sono stati anche definiti i criteri e le modalità per la realizzazione e quantificazione dei parcheggi privati pertinenziali.

La presente Variante al Rue disciplina inoltre:

- il concorso alla realizzazione dell'edilizia residenziale sociale di cui all'art. A6 ter della L.R. 20/2000;

⁴ Osservazione Uffici n. 3

- gli interventi ammissibili nella rete ecologica individuata dal Psc;
- i requisiti e le modalità di sistemazione delle aree verdi private con rimandi al "Regolamento del verde pubblico e privato" ~~che il Comune intende approvare contestualmente alla presente Variante~~ (elaborato non facente parte del Rue);
- il rispetto delle infrastrutture per la mobilità (strade, ferrovie, rischio aeroportuale, ecc.);
- il rispetto per le reti e gli impianti tecnologici (elettrodotti, gasdotti, antenne, fotovoltaico, ecc.).

Sono infine riportate specifiche disposizioni in merito a:

- tutela dell'inquinamento acustico;
- tutela e riduzione dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R. 19/2003.

3.10 Appendici alle Norme

Sono state elaborate cinque Appendici alle Norme di Variante riguardanti:

3.10.1 Appendice A - Definizione degli interventi edilizi

E' stata attuata un notevole semplificazione dell'apparato normativo del Rue previgente utilizzando, per gli interventi edilizi, le medesime sigle e definizioni previste nell' Allegato alla L.R. 31/2002.

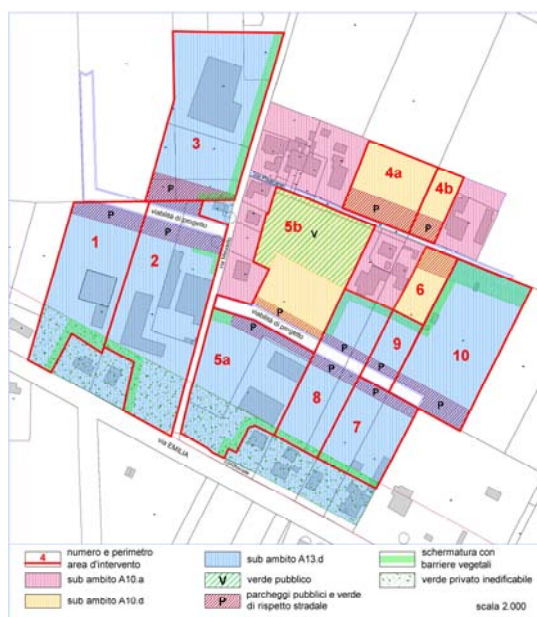
- a) **Manutenzione ordinaria**
- b) **Manutenzione straordinaria**
- c) **Restauro scientifico**
- d) **Restauro e risanamento conservativo**
- e) **Ripristino tipologico**
- f) **Ristrutturazione edilizia**
- g) **Nuova costruzione**
- h) **Ristrutturazione urbanistica**
- i) **Demolizione**
- l) **Recupero e risanamento delle aree libere**
- m) **Significativi movimenti di terra**

Unicamente per gli ambiti di conservazione disciplinati dal Psc sono ancora da utilizzarsi le particolari definizioni come riportate nelle relative Norme.

3.10.2 Appendice B – Interventi di riqualificazione diffusa

Obiettivo del Rue è migliorare la qualità dell'insediamento promuovendo una riqualificazione diffusa negli ambiti consolidati finalizzata innanzitutto a incrementare e qualificare la Città pubblica. Allo scopo il Rue ha perimetrato alcune particolari aree in via Melatello / via Emilia per Cesena che necessitano di un aggiornamento della disciplina dell'intervento già prevista dal Psc e dal Rue previgente. Per tali aree sono state disposte

alcune modifiche dell'impianto urbanistico previgente ed è stata aggiornata e specificata la particolare disciplina d'intervento mediante PdC convenzionato.



Are in via Melatello (Appendice B alle Norme della Variante)



Viste di via Melatello dalla via Emilia e verso la via Emilia

3.10.3 Appendice C - Tavolozza dei colori per interventi negli ambiti di conservazione e nel territorio rurale

E' stata elaborata una tavolozza dei colori a cui gli interventi nel centro storico e nel territorio rurale (edifici storici testimoniali e non) dovranno fare riferimento per la tinteggiatura delle facciate e dei sistemi di oscuramento.

3.10.4 Appendice D – Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi nel territorio rurale

Il presente Rue promuove e garantisce la tutela del paesaggio rurale quale carattere irrinunciabile della propria identità territoriale. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali nel territorio rurale dovranno pertanto perseguire obiettivi di qualità edilizia e paesaggistica.

La **relazione tecnica** e gli **elaborati grafici**, allegati alla richiesta di titolo abilitativo, dovranno illustrare le scelte progettuali trattando puntualmente i seguenti temi:

- 1 **sedime**
- 2 **semplicità compositiva**
- 3 **finitura esterna dei paramenti murari** (Tavolozza dei colori illustrata nell'Appendice C)
- 4 **manto di copertura**
- 5 **pannelli solari e fotovoltaici**
- 6 **comignoli**
- 7 **infissi esterni**
- 8 **pavimentazioni esterne**
- 9 **recinzioni**

In tale appendice sono definite anche delle soluzioni a cui il Progettista potrà fare riferimento e comunque dovrà illustrare e motivare eventuali scelte diverse.

3.10.5 Appendice E – Norme sul rapporto tra edificato e contesto

E' stata rivista la disciplina di cui al titolo IV delle Norme previgenti, in particolare sono individuate alcune disposizioni relative a:

- 1 **Recinzioni**
- 2 **Passi carrai e uscite dalle autorimesse**
- 3 **Corpi tecnici posti sulle fronti degli edifici o emergenti sopra le coperture** (caldaie, condizionamento, antenne, pannelli solari - fotovoltaici e simili)
- 4 **Tinteggiature di facciate di edifici in tutto il territorio**

4 ALLEGATI ALLE NORME

Sono stati elaborati tre Allegati alle Norme nei quali sono trattati argomenti e discipline soggette, in genere, a revisioni legislative. Tale configurazione della Norma permetterà di procedere ai necessari adeguamenti in modo semplificato e spedito.

4.1 Allegato 1 - Titoli abilitativi e procedure

Nell'Allegato 1 sono disciplinati:

- Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
- Sportello unico
- Titoli abilitativi
- Norme procedurali durante l'esecuzione ed alla fine dei lavori
- Contributo di costruzione
- Piani urbanistici attuativi

4.2 Allegato 2 - Requisiti igienico sanitari degli interventi edilizi

Nell'Allegato 2 sono disciplinati i requisiti igienico sanitari unicamente degli interventi edilizi e rappresentano soluzioni conformi ai Requisiti tecnici di sostenibilità e di qualità urbanistica ed edilizia di cui al successivo Allegato 3 con particolare riferimento ai "Requisiti tecnici a scala edilizia"

Le prestazioni richieste relative a tali requisiti tecnici potranno essere soddisfatte adottando le soluzioni conformi oppure i diversi metodi di calcolo e di verifica illustrati nell' Allegato 3.

4.3 Allegato 3 - Requisiti tecnici di sostenibilità e di qualità edilizia

I Requisiti tecnici in materia di sostenibilità delle opere edilizie costituiscono il recepimento del lavoro svolto dalla Regione Emilia Romagna riguardante l'aggiornamento dei requisiti

tecnici in materia edilizia e sostituiscono i Requisiti Cogenti ed i Requisiti Volontari di cui alle delibere G.R. n. 268/2000 e n. 21/2001.

Tale aggiornamento comprende, fra l'altro, la definizione dei "Requisiti tecnici in materia di sostenibilità edilizia", in attuazione del punto 3.5 della Delibera dell'Assemblea Legislativa Emilia Romagna n. 156/2008, desunti dal lavoro svolto, su incarico della Regione medesima, dal Dipartimento di Architettura e Pianificazione Territoriale (DAPT), Facoltà di Ingegneria dell'Università di Bologna.

I requisiti medesimi sono oggetto altresì del protocollo d'intesa (Del. G.C. n.9 del 02.02.2011) tra il Comune di Forlimpopoli e la Regione Emilia Romagna riguardante la "sperimentazione in materia di requisiti tecnici e di sistemi di valutazione della qualità urbanistica ed edilizia", di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 194 dell'8 febbraio 2010.

I requisiti tecnici dell'Allegato 3 saranno applicati in sede di richiesta o il rilascio del titolo abilitativo (SCIA, PdC e Pua) e rappresentano una prima sperimentazione di tale dispositivo.

Gli incentivi per l'efficienza energetica (lettere b-bis, comma 2, art. 29 L.R. 20/2000) sono quelli già previsti dalla Legislazione regionale (Parte seconda - Allegato 2 della D.A.L. Regione E.R. 4 marzo n. 156 e s.m.) e nazionale vigenti. L'Amministrazione comunale sta comunque già procedendo ad una implementazione e approfondimento di tali Requisiti Tecnici ai fini di stabilire incentivi di Sul o altre forme di premialità progressive (art. 7 ter della L.R. 20/2000).

A tal fine verrà redatto un nuovo Regolamento per la bioedilizia e il risparmio energetico, eventuali nuove quantità di Sul introdotte quali premialità aggiuntive, saranno dedotte, in sede di Poc, dal dimensionamento residenziale o produttivo definito dal Psc.

5LE REVISIONE DEGLI APPARATI CARTOGRAFICI DEL RUE PREVIGENTE

5.1 Le nuove tavole della Variante al Rue

Per la cartografia della variante al Rue si è utilizzato il database topografico regionale 2009 (DBTR) e, in coerenza con i contenuti delle Norme, sono stati redatti i seguenti nuovi apparati cartografici:

- **Tavola 1a** – Disciplina del territorio urbano e rurale (scala 1/5000)
- **Tavola 1b** – Disciplina del territorio urbano e rurale (scala 1/5000)
- **Tavola 2a** – Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1/5000)
- **Tavola 2b** – Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio (scala 1/5000)

Tali tavole sostituiscono le previgenti tavole denominate P1 e P2.

In particolare nelle **tavole 1** sono individuati:

- TERRITORIO URBANO
 - il centro storico
 - i diversi sub ambiti A10 e A13 esistenti
 - le aree di riqualificazione diffusa definite dalla presente Variante
 - le previsioni del Prg previgente confermate dal Psc
 - le previsioni del Rue previgente
- TERRITORIO URBANIZZABILE
 - ambiti da riqualificare, per nuovi insediamenti e per attività produttive come già individuati dal Psc
- TERRITORIO RURALE con i relativi sub ambiti definiti dal Psc
- DOTAZIONI TERRITORIALI attualmente esistenti nel territorio comunale
 - infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. A-23)
 - attrezzature e spazi collettivi (art. A-24)
 - dotazioni ecologiche e ambientali (art. A-25)

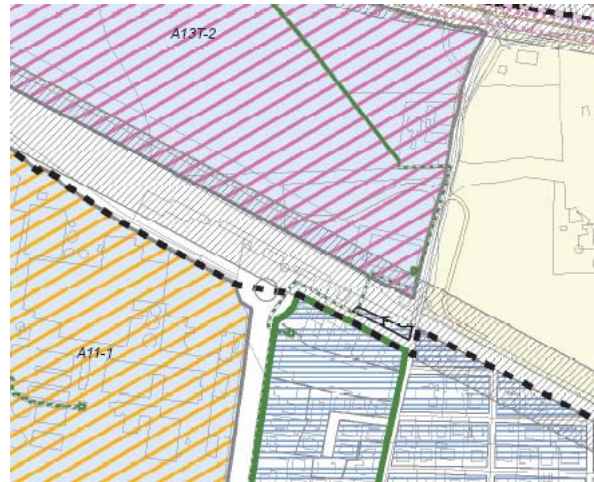
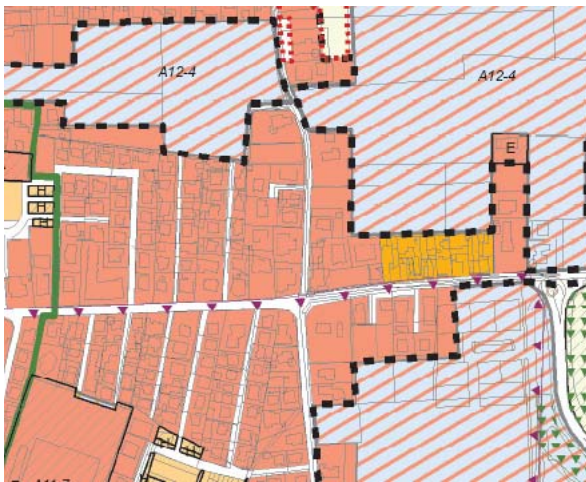
- CORTI RURALI
 - Edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale disciplinati dal Psc
 - Edifici di pregio storico, culturale o testimoniale disciplinati dal Rue
- ZONE DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO
 - Aree disciplinate dal Psc
 - Aree disciplinate dal Rue

Ed inoltre riportato il perimetro della "Città Artesiana" e quello del Territorio Urbanizzato ai sensi del comma 6, art. A-5 Lr 20/2000.

Nelle **tavole 2**, i diversi e numerosi vincoli presenti nel territorio comunale sono relazionati ad alcuni temi già riportati nella precedente tavola 1:

- SISTEMA INFRASTRUTTURALE TECNOLOGICO con le relative fasce di rispetto
 - Infrastrutture viarie
 - Rete elettrica
 - Rete Gas
 - Fascia di rischio aeroportuale
- DISSESTI
 - Aree interessate da frane quiescenti
 - Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità
 - Aree a rischio fisico - insediativo (Piano di Bacino dei Fiumi Romagnoli)

Ed inoltre gli Invasi di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP art. 18) e la Fascia di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici (D. Lgs. 42/2004 art. 142).



Stralci delle tavole 1a (disciplina) e 2a (limitazioni)

5.2 Le schede del Rue previgente

Il Rue previgente aveva approvato, con l'Allegato E – "Schede comparti di strutturazione territoriale A10.4 e Schede di riarticolazione urbana di Ambiti specializzati per attività produttive A13.1", alcuni interventi di completamento di tessuti urbani, in genere posti ai margini del territorio consolidato, da attuarsi mediante PdC convenzionato.

Il Poc, approvato con delibera di C.C. n. 41 del 22.05.2009, aveva confermato tali previsioni insediative disponendo la loro validità entro il termine del medesimo strumento urbanistico (comma 1 art. 5.1 delle relative Norme).

La presente Variante al Rue ha riportato la perimetrazione di tali previsioni nelle tavole 1 ed in uno specifico elaborato denominato **Schede Rue previgente** apportando alcune modifiche di carattere formale e semplificazioni riguardanti l'attuazione di tali interventi (le modifiche apportate, rispetto al testo originario del Rue previgente, sono evidenziate, nell'elaborato di cui sopra, con carattere **blu**).

Si segnala infine l'introduzione di una nuova scheda (Scheda n. 18) derivata da accoglimento di un'osservazione al Poc (del 22.02.2011 prot. 2653) quale conferma di previsione del Rue previgente denominata "Ambito A10.6 - Parco Urbano di progetto" (secondo parametri desunti da Prg) e del Poc (Seconda Variante - tavola P2 e art. 5.1 c2 delle Norme del Poc) riguardante unicamente l'introduzione della modalità attuativa con

PdC convenzionato in vece di Pua. Tale intervento è sempre da attuarsi entro il termine di decadimento del primo Poc.

6 MODIFICHE PARTICOLARI DELLA DISCIPLINA PREVIGENTE

Nella redazione della presente Variante è emersa la necessità di revisionare alcuni contenuti particolari, di modesta entità, sulla base di esigenze dell'Amministrazione comunale, di richieste presentate da privati e di errori materiali riscontrati nella cartografia previgente.

Qui di seguito si illustrano tali modifiche.

6.1 Modifiche riguardanti il territorio urbano

Modifica n.1

Richiedente: Amministrazione comunale

Oggetto: si tratta di modifica di destinazione d'uso di un'area di proprietà comunale (non derivata da cessione di standard urbanistico) localizzata in adiacenza al Cimitero comunale all'ingresso del centro abitato (via Emilia per Forlì). Nel Rue previgente è destinata a verde pubblico (si tratta di un'area recintata con alberi da frutto), l'Amministrazione comunale intende cederla al fine di permettere l'allargamento del piazzale dell'adiacente distributore di benzina. Le somme realizzate saranno utilizzate per il miglioramento e la messa in sicurezza della viabilità pedonale e ciclabile adiacenti al Cimitero. L'area, essendo in fascia di rispetto cimiteriale, non potrà comunque essere in alcun modo edificata.



Rue previgente tav. P1



Variante Rue tav. 1a

Modifica n.2

Richiedente: privato (richiesta del 12.09.2012 prot. 11073 – n. 104)

Oggetto: si tratta di una lieve modifica della perimetrazione di un'area da Prg previgente in via delle Stelle al fine di permettere l'attuazione dell'intervento privato con la contestuale realizzazione di una strada pubblica di accesso all'adiacente verde pubblico (F) già acquisito dal Comune. Tale rettifica comporta anche un modesto ridimensionamento dell'sub ambito A10a.



Rue previgente tav. P1



Variante Rue tav. 1a

Modifica n.3

Richiedente: privati (richiesta del 21/12/2011 prot. 16885 – n. 61)

Oggetto: si tratta di alcune aree in via della Madonna che nel Rue previgente erano classificati come verde privato e che a seguito dell'attuazione, attualmente in corso, dell'adiacente ambito A12-5 risulterebbero intecluse (nel Psc tali aree erano comprese nell'A12-5, il Poc le ha poi stralciate). La presente Variante ha eliminato la destinazione a verde privato inglobandole nel sub ambito A10a come i tessuti esistenti adiacenti. Tale modifica potrà portare a modesti completamenti dell'edificato esistente con accesso dalle nuove urbanizzazioni.



Rue previgente tav. P1



Variante Rue tav. 1a

Contestualmente alla modifica di cui sopra sono state anche variate le seguenti ulteriori aree che presentavano le medesime problematiche (aree a verde privato intercluse nell'Ambito A12-5 in corso d'attuazione). Tali modifiche potranno portare a modesti completamenti dei tessuti esistenti.

- Via Papa Giovanni XXIII



Rue previgente tav. P1



Variante Rue tav. 1a

- Via Emilia per Cesena



Rue previgente tav. P1



Variante Rue tav. 1a

Sono state inoltre variate le seguenti altre aree che presentavano caratteristiche simili alle precedenti (aree a verde privato). Tali modifiche potranno portare a modesti completamenti dei tessuti esistenti.

- Via Salvatori angolo via San Leonardo



Rue previgente tav. P1



Variante Rue tav. 1a

Modifica n.4

Richiedente: Amministrazione comunale

Oggetto: si tratta di una rettifica della perimetrazione di un'area destinata a verde pubblico (F) già acquisita dall'Amministrazione comunale (via Gagarin) e che comprendeva anche aree strettamente pertinenti private non necessarie alla realizzazione dell'attrezzatura pubblica.



Rue previgente tav. P1



Variante Rue tav. 1a

Modifica n.5

Richiedente: privati (richiesta del 13.02.2012 prot. 1580 – n. 8ter)

Oggetto: si tratta di un area in via Papa Giovanni XXIII che nel Rue previgente era destinata a verde privato e che risulta interclusa tra l'ambito A10 e l'Ambito A12-4 (nel Psc vigente l'area in questione risulta in ambito A10). La presente Variante ha stralciato la destinazione a verde privato inglobando le aree nel sub ambito A10a come i tessuti esistenti adiacenti. Tale modifica potrà portare al completamento del tessuto esistente.



Rue previgente tav. P1

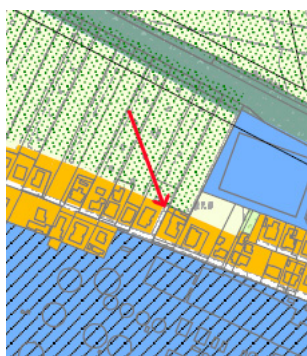


Variante Rue tav. 1a

Modifica n.6

Richiedente: privati (richiesta del 12/02/2010 prot. 2047 –n. 70)

Oggetto: si tratta di un frustolo di terreno in via Muzio Artesino che nel Rue previgente era destinata a strada pubblica per la quale non risulta alcun interesse da parte dell'Amministrazione comunale a realizzare tale viabilità. Con la presente Variante tale frustolo è stato inglobato nel sub ambito a10a.



Rue previgente tav. P1

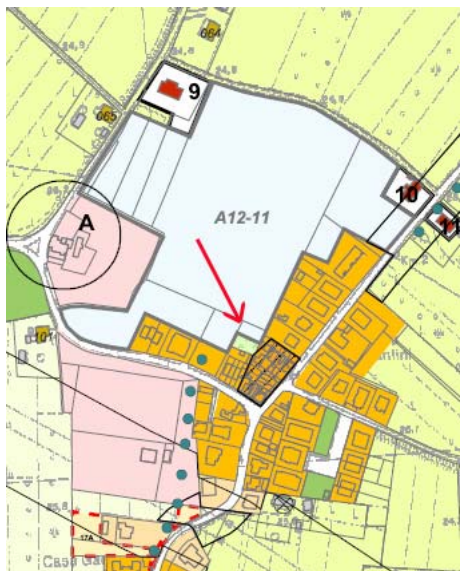


Variante Rue tav. 1a

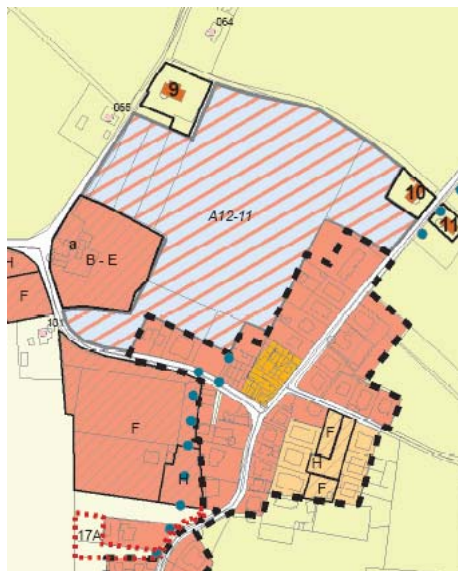
Modifica n.7

Richiedente: Incaricato dal Tribunale di Forlì (osservazione accolta al Poc del 21.11.2008 prot. 17339 – n. 83)

Oggetto: Ripristino della previsione del Psc che il Rue previgente aveva modificato mediante inserimento nell'ambito A12-11 (nel Psc era in A10).



Rue previgente tav. P1



Variante Rue tav. 1a

Modifica n.8

Oggetto: ripristino a territorio rurale, coerentemente a quanto previsto dal Psc vigente, di aree, in via Nuove Fondine, che il Rue previgente aveva inserito in ambito A10.



Rue previgente tav. P2



Variante Rue tav. 1b

Modifica n.9

Richiedente: privato (osservazione accolta al Poc n°30 prot. 18152 del 9/12/2008 –n.72)

Oggetto: trattasi di completamento del tessuto A10a di un lotto intercluso tra due previsioni residenziali da Prg previgente (schede Rue previgente 16A e 16B) di cui una già attuata (scheda 16A). Le aree in questione erano state stralciate dall'ambito A11.15 dal Poc.



Rue previgente tav. P2



Variante Rue tav. 1b

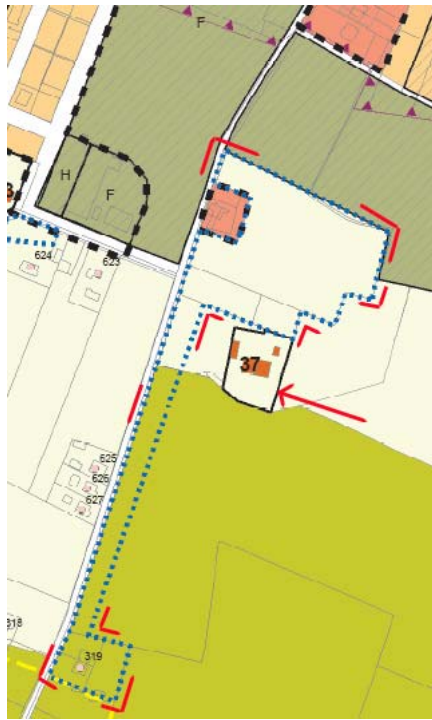
Modifica n.10

Richiedente: privati (richieste del 21/11/2011 prot. 15548 e del 27/01/2010 prot. 1117 – n. 20 e 20bis)

Oggetto: trattasi di ripristino di perimetrazione di previsione di Prg previgente (via Marconi) confermata da Poc e che il Rue previgente aveva modificato. E' stata allargata l'area di pertinenza del fabbricato storico (37) per inglobare gli edifici pertinenziali.



Rue previgente tav. P2



Variante Rue tav. 1b

Modifica n.11

Richiedente: privati (richiesta del 13/01/2010 prot. 418 – rich. n. 18)

Oggetto: Inserimento di frustoli di terreno in via San Leonardo facenti parte della stessa proprietà relativa all'area di pertinenza di un edificio di valore storico testimoniale (16).



Rue previgente tav. P1

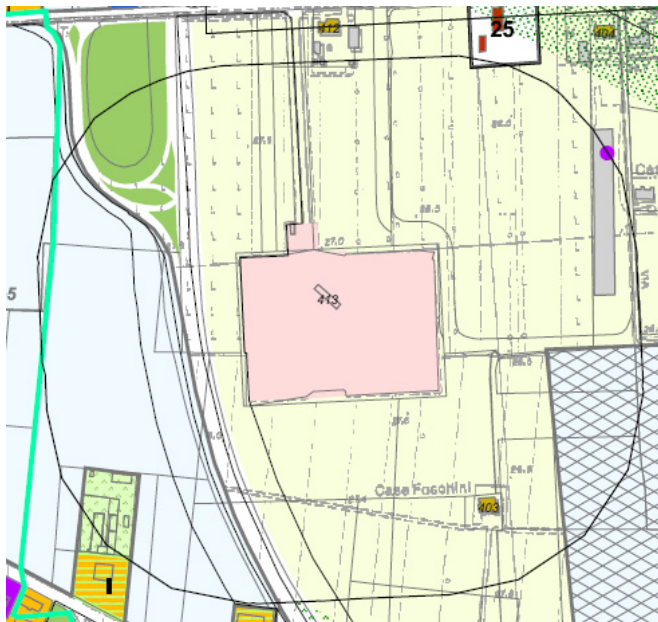


Variante Rue tav. 1a

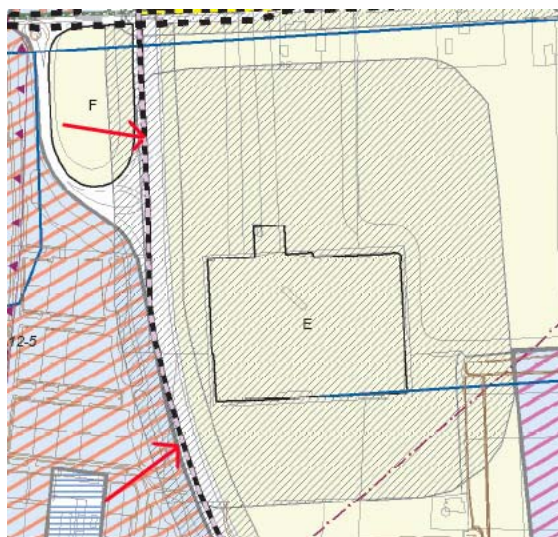
Modifica n.12

Richiedente: Amministrazione comunale

Oggetto: Modifica fascia di rispetto cimiteriale mediante riduzione parziale a m 50 e m 100 come da variazione già approvata da Ausl (Allegato B, Del. C.C n.7/2009) - Nuovo cimitero di via Prati.



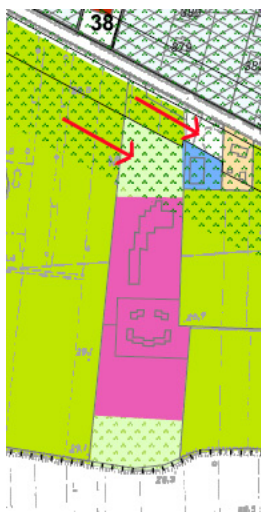
Rue previgente tav. P1
(estratti tavole non in scala)



Variante Rue tav. 2a

Modifica n.13

Oggetto: Ripristino di previsione del Psc modificata dal Rue previgente in via Emilia per Cesena.



Rue previgente tav. P2



Variante Rue tav. 1b

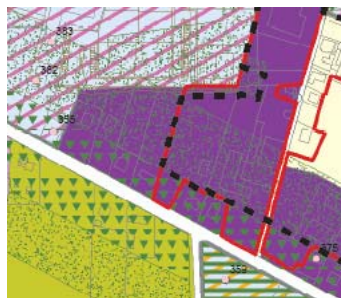
Modifica n.14

Richiedente: privati (richiesta del 14/12/2012 prot. 18003)

Oggetto: si tratta di un'area lungo la via Emilia per Cesena che nel Rue previgente era destinata a verde privato e che risulta interclusa tra l'ambito A13.6 in corso di attuazione (Poc) e l'Ambito A13d (si veda art. 3.5.7 delle Norme di Variante). La presente Variante ha stralciato la destinazione a verde privato inglobando tali aree nel sub ambito A13d (aree prive, in questo caso, di potenzialità edificatoria – si veda lettera c comma 1 art. 3.5.7) come i tessuti esistenti adiacenti.



Rue previgente tav. P2



Variante Rue tav. 1b

Modifica n.15

Richiedente: privati (richieste del 27/11/2012 prot. 14655 e 14660)

Oggetto: si tratta di trasferimento della potenzialità edificatoria di un lotto esistente (fg. 13 part. 49) posto in sub ambito A10a che presenta caratteristiche di inedificabilità per dimensioni ($S_f = m_q 327$) e il contestuale recepimento, di tale potenzialità, in un'area (fg. 23 part. 104) disciplinata da PRG previgente (scheda Rue previgente 04A). Tale trasferimento, di modesta entità (Sul massima calcolata come da PRG previgente $m_q 327 \times 0,45 = m_q 147,15$), non comporta, per l'area che riceve la Sul aggiuntiva, la modifica delle condizioni di sostenibilità già previste dalla pianificazione previgente.

Il lotto che trasferisce (fg. 13 part. 49) viene privato della relativa potenzialità edificatoria (apposizione di "verde privato"); nella scheda di Rue previgente 04A viene inserita tale possibilità di incremento di Sul.

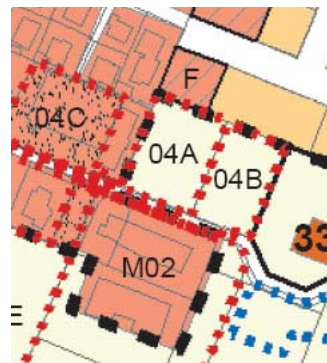
Infine si è meglio precisato, nell'apparato normativo (si veda art.3.1.2 delle Norme), i casi e le condizioni di trasferimento delle potenzialità edificatorie sulla base di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.



Rue previgente tav. P1



Variante Rue tav. 1a



Variante Rue tav. 1a

Lotto che trasferisce

Lotto che trasferisce

Area che riceve (Scheda 04A)

6.2 Modifiche riguardanti il territorio rurale

6.2.1 Revisione della disciplina relativa alle schede degli edifici nel territorio rurale

La revisione della disciplina relativa Schede degli edifici rurali del Rue previgente (**Allegato F**) ha comportato, tra l'altro, la riclassificazione di **64 edifici** che sono stati riconosciuti come di "Pregio storico culturale e testimoniale" ai sensi del comma 2 dell'art. A-9.

Per tali edifici, individuati nelle **Schede ERs**, sono stati disciplinati:

- gli interventi edilizi ammessi come da Appendice A alle Norme della Variante e i casi di ripristino / completamento come da tavola 3 dell' Abaco del processo tipologico;
- le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio (art. 3.31 delle Norme di Variante);
- i criteri per il recupero e il ripristino delle strutture, dei sistemi cellulari e delle aree di pertinenza (art. 3.32 delle Norme di Variante);
-

Vengono qui di seguito elencati gli edifici inseriti nell'elaborato **Schede ERs** e per i quali è stata **modificata la disciplina d'intervento** precisando che il numero di riferimento della Scheda Ers coincide con quello del previgente elaborato **Allegato F – Censimento degli edifici in territorio rurale**.

Il richiamo alla disciplina previgente è così semplificato:

- Intervento previgente: A corrisponde a "Ripristino tipologico anche con ampliamento alle condizioni prescritte dalle N.T.A. del R.U.E., previo parere favorevole della CQAP di corretto inserimento della parte ampliata con il corpo originario e con le caratteristiche dei fabbricati tipici rurali"
- Intervento previgente: B corrisponde a "Demolizione e ricostruzione, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento alle condizioni prescritte dalle N.T.A. del R.U.E., previo parere favorevole della CQAP di corretto inserimento della parte ampliata con il corpo originario"

1 Scheda n. 2

Frazione: Sant'andrea in Rossano

via: Sant'Andrea n. 2250

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 2

2 Scheda n. 4

Frazione: Sant'andrea in Rossano

via: Torricchia n. 3902

Intervento previgente: B

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d) con prescrizioni



Foto edificio scheda 4

3 Scheda n. 36

Frazione: Sant'andrea in Rossano

via: Cappona n. 591

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Ripristino tipologico e)



Foto edificio scheda 36

4 Scheda n. 46

Frazione: Sant'andrea in Rossano

via: Cappona n. 101

Intervento previgente: B

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 46

5 Scheda n. 47

Frazione: Sant'andrea in Rossano

via: Palazzola n. 90

Intervento previgente: non previsto

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d) per l'edificio di pregio storico culturale e tipologico di cui alla foto 2 della previgente scheda n. 47



Foto 2 edificio scheda 47

6 Scheda n. 53

Frazione: Sant'andrea in Rossano

via: Vicinale Celletta n. 843

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 53

7 Scheda n. 61

Frazione: Sant'andrea in Rossano

via: Vicinale Celletta n. 450

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 61

8 Scheda n. 68

Frazione: Sant'andrea in Rossano

via: 2 ramo Celletta n. 559

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 68

9 Scheda n. 69

Frazione: Sant'andrea in Rossano

via: Vicinale Celletta n. 2311

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 69

10 Scheda n. 78

Frazione: Sant'andrea in Rossano

via: Sant'Andrea n. 1876

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 78

11 Scheda n. 95

Frazione: Sant'andrea in Rossano

via: Stradella Sant'Andrea n. 810

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 95

12 Scheda n. 106

Frazione: Sant'andrea in Rossano

via: Stradella Sant'Andrea n. 668

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 106

13 Scheda n. 132

Frazione: San Leonardo in Schiova

via: Pagliado n. 291 bis

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 132

14 Scheda n. 141

Frazione: San Leonardo in Schiova

via: Pagliado n. 291 bis

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 141

15 Scheda n. 145

Frazione: San Leonardo in Schiova

via: Pagliado Fornò n. 645

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 145

16 Scheda n. 149

Frazione: San Leonardo in Schiova

via: Pagliado Fornò n. 0

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 149

17 Scheda n. 168

Frazione: San Leonardo in Schiova

via: Pagliado n. 690

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d) con particolari prescrizioni



Foto edificio scheda 168

18 Scheda n. 192

Frazione: Forlimpopoli

via: Emilia per Forlì n. 1290

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 192

19 Scheda n. 225

Frazione: San Leonardo in Schiova

via: Paganello n. 976

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 225

20 Scheda n. 238

Frazione: Forlimpopoli

via: Corallo n. 599

Intervento previgente: Risanamento conservativo di Tipo B

Intervento Variante Rue: Restauro scientifico c) con prescrizioni particolari



Foto edificio scheda 238

21 Scheda n. 247

Frazione: Forlimpopoli

via: Nuove Fondine n. 1680

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 247

22 Scheda n. 248

Frazione: Forlimpopoli

via: Canalazzo n. 313

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 248

23 Scheda n. 250

Frazione: Forlimpopoli

via: Canalazzo n. 555

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 250

24 Scheda n. 257

Frazione: Forlimpopoli

via: Bertaccini n. 1111, 1113

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 257

25 Scheda n. 259

Frazione: Forlimpopoli

via: Bertaccini n. 1291

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 259

26 Scheda n. 285

Frazione: Forlimpopoli

via: Nuove Fondine n. 2100

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d) con prescrizioni particolari



Foto edificio scheda 285

27 Scheda n. 292

Frazione: Selbagnone

via: Ausa Nuova n. 301

Intervento previgente: non presente (riferito al fienile storico)

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d) del fienile storico



Foto edificio scheda 292

28 Scheda n. 300

Frazione: Selbagnone

via: Ausa Nuova n. 741

Intervento previgente: Restauro e risanamento conservativo di tipo B

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 300

29 Scheda n. 301

Frazione: Selbagnone
via: Fussi n. 1991
Intervento previgente: A
Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 301

30 Scheda n. 302

Frazione: Selbagnone
via: Bruciata n. 533
Intervento previgente: B
Intervento Variante Rue: Ripristino tipologico e)



Foto edificio scheda 302

31 Scheda n. 316

Frazione: Selbagnone
via: Ausa Vecchia n. 850
Intervento previgente: A
Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d) per la casa e per la stalla storica con prescrizioni particolari



Foto edificio scheda 316

32 Scheda n. 320

Frazione: Forlimpopoli

via: Marconi n. 1131

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 320

33 Scheda n. 322

Frazione: Forlimpopoli

via: Marconi n. (7)

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d) con prescrizioni particolari



Foto edificio scheda 322

34 Scheda n. 324

Frazione: Selbagnone

via: Ausa Vecchia n. 1353

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 324

35 Scheda n. 348

Frazione: Forlimpopoli

via: Emilia n. 260

Intervento previgente: Restauro e risanamento conservativo di tipo B

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 348

36 Scheda n. 349

Frazione: Forlimpopoli

via: Emilia n. 550

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 349

37 Scheda n. 350

Frazione: Forlimpopoli

via: Emilia n. 864
Intervento previgente: A
Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 350

38 Scheda n. 386

Frazione: Forlimpopoli
via: Alighieri n. 2
Intervento previgente: Risanamento conservativo di tipo B
Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 386

39 Scheda n. 388

Frazione: Case Viroli
via: Strada del Campo n. 520
Intervento previgente: Risanamento conservativo di tipo B
Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 386

40 Scheda n. 390

Frazione: Case Viroli

via: Strada del Campo n. 680

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 390

41 Scheda n. 402

Frazione: Case Viroli

via: Strada del Campo n. 0a

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Ripristino tipologico e) con prescrizioni particolari



Foto edificio scheda 402

42 Scheda n. 404

Frazione: Case Viroli

via: Cantamiglio n. 30

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 404

43 Scheda n. 411

Frazione: Case Viroli

via: Cantamiglio n. 900

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 411

44 Scheda n. 412

Frazione: San Pietro ai Prati

via: Prati n. 180

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d) con prescrizioni particolari



Foto edificio scheda 412

45 Scheda n. 417

Frazione: San Pietro ai Prati

via: Prati n. 883

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 417

46 Scheda n. 442

Frazione: Case Viroli

via: Degli Orti n. 541

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d) con prescrizioni particolari



Foto edificio scheda 442

47 Scheda n. 473

Frazione: San Pietro ai Prati

via: Montanara Comunale n. 883

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 473

48 Scheda n. 480

Frazione: San Pietro ai Prati

via: Tagliata n. 1644

Intervento previgente: B e trasferimento volume
Intervento Variante Rue: Ripristino tipologico e)



Foto edificio scheda 480

49 Scheda n. 490

Frazione: San Pietro ai Prati

via: Vicinale Montanara n. 700

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 490

50 Scheda n. 516

Frazione: Forlimpopoli

via: Tognola n. 535

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 516

51 Scheda n. 538

Frazione: San Pietro ai Prati

via: Tagliata San Paolo n. 440

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 538

52 Scheda n. 570

Frazione: Sant'Andrea in Rossano

via: Sant'Andrea n. 1584, 1586

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 570

53 Scheda n. 571

Frazione: Sant'Andrea in Rossano

via: Sant'Andrea n. 1571

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 571

54 Scheda n. 575

Frazione: San Pietro ai Prati

via: San Paolo n. 180

Intervento previgente: Risanamento conservativo di tipo B

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 575

55 Scheda n. 601

Frazione: San Pietro ai Prati

via: Torricchia n. 2083

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 601

56 Scheda n. 609

Frazione: San Pietro ai Prati

via: Torricchia n. 3051

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 609

57 Scheda n. 617

Frazione: Selbagnone

via: Selbagnone n. 1031

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 617

58 Scheda n. 618

Frazione: Selbagnone

via: Bruciata n. 0

Intervento previgente: Il volume edificato può essere trasferito previa demolizione

Intervento Variante Rue: Ripristino tipologico e)



Foto edificio scheda 618

59 Scheda n. 619

Frazione: Selbagnone

via: Fussi n. 619

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Ripristino tipologico e)



Foto edificio scheda 619

60 Scheda n. 620

Frazione: Selbagnone

via: Fussi n. 0b(10)

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Ripristino tipologico e)



Foto edificio scheda 620

61 Scheda n. 634 (individuata nella tavola P2 previgente ma non presente come scheda)

Frazione: Forlimpopoli

via: Emilia n. 2009, 2009a

Intervento previgente: non presente

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 634

Nota bene: la scheda n. **635** previgente (non presente nella tavola P2) disciplinava l'edificio **M** (ora "m") compreso tra gli edifici vincolati da Psc, la scheda **634** (presente nella tavola P2) non compariva invece tra le schede dell'Elaborato Allegato F previgente. Il perimetro dell'area di pertinenza dell'edificio M è stato leggermente rettificato al fine di meglio definire quanto

disciplinato dal Psc e dal Rue (si veda stralcio tavola P2 con edificio 634 "tagliato" da perimetrazione con retino azzurro).

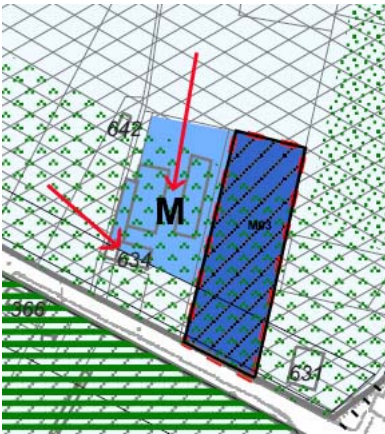


Tavola P2 del Rue previgente



Tavola 2b Psc

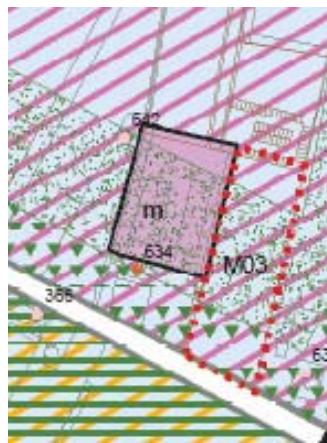


Tavola 1b Variante Rue

62 Scheda n. 645

Frazione: Sant'Andrea in Rossano

via: Sant'Andrea n. 90

Intervento previgente: A e demolizione e ricostruzione

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 645

63 Scheda 651

Frazione: Sant'Andrea in Rossano

via: Savadori n. 0

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Ripristino tipologico e)



Foto edificio scheda 651

64 Scheda n. 665

Frazione: San Pietro ai Prati

via: Prati n. 0(26)

Intervento previgente: A

Intervento Variante Rue: Restauro e risanamento conservativo d)



Foto edificio scheda 665

6.2.2 Nuove schede di edifici nel territorio rurale e modifiche particolari

Sono stati schedati n.4 nuovi edifici corrispondenti alle schede ERr n. **673, 674, 675 e 676.**

Scheda n. 76

Richiedente: s.r.l - (richiesta del 18/08/2011 prot. 11565 – n. 29bis)

Oggetto: chiede di poter ampliare le strutture edilizie (capannoni) nelle quali è insediata una società che si occupa di servizi all'agricoltura (fornitura di mezzi tecnici agricoli, ecc.).

Trattasi di società già da tempo insediata nel territorio rurale al quale è strettamente connessa per il tipo di servizi che svolge; viene ammessa la possibilità di attuare un ampliamento del 20% della Sul esistente con la medesima destinazione in essere.

Scheda n. 84

Richiedente: privato (richiesta del 16/10/2012 prot. 22810 – rich. n. 106)

Oggetto: chiede di poter realizzare l'attività di sosta camper e rimessaggio nell'edificio di cui alla scheda rurale n.84 e nell'area di pertinenza.

Trattandosi di un edificio di servizio posto nelle vicinanze del centro urbano e considerato che l'attività di sosta temporanea per camper non è attualmente presente nel Comune si è ritenuto di ammettere la possibilità di realizzare nell'area di pertinenza relativa alle particelle n. 70, 72 e 256 un "Area attrezzata di sosta temporanea" per camper ai sensi dell'art. 15 della LR 16/2004 e con i requisiti di cui alla DGR Emilia Romagna 02.11.2004 n.2150 - Allegato A. Il piccolo edificio esistente potrà essere utilizzato ai fini di cui sopra (servizi, ecc).

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni riportate nella scheda n. 84: dovranno essere limitate al massimo le superfici impermeabili (si veda schema grafico); dovranno essere messe a dimora nel perimetro e all'interno dell'area d'intervento, un adeguato numero di alberi ed arbusti (da specificare nel progetto relativo alla richiesta di titolo abilitativo), con impianto di irrigazione. Adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria depurativa.

Scheda n. 513

Richiedente: -

Oggetto: previsione di PRG previgente confermata dal PSC e non riportata nelle tavole del Rue.

Trattasi di mero adeguamento a previsione insediativa previgente ancora in essere. Nella scheda n. 533 viene ammesso l'intervento edilizio di cui al n.33 Comparto n. 49 del PRG previgente. Tale intervento è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 1.4 delle Norme del RUE (attuazione entro la data di validità del primo POC).

Scheda n. 673

Richiedente: privato - (richiesta del 24/10/2011 prot. 14413 – n. 66)

Oggetto: Il complesso edilizio bar ristorante centro sportivo i "4 Laghi" in via della Croce n.7, è stato censito e disciplinato nella nuova Scheda n. 673. Nella tavola P1 del Rue previgente risultava inserito in un'area definita "Servizi sportivi/ricreativi privati" non disciplinata dalle Norme

previgenti. La presente Variante ha pertanto riportato l'edificio in questione nel territorio rurale e sulla base della richiesta, nella quale si richiedeva di ripristinare l'originaria potenzialità edificatoria dell'area, è stata ammessa, nella presente Variante, la possibilità di attuare un ampliamento del 20% della Sul esistente con destinazione alberghiera, congressuale e di ristorazione in quanto si tratta di una attività da tempo consolidata che necessita di adeguamenti funzionali.

7 CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI, AL PARERE IGIENICO-AMBIENTALE ESPRESSO DA AUSL-ARPA E ALLE RISERVE DELL'AMM. PROVINCIALE

La Variante al RUE è stata adottata, ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000, con Del. C.C. n. 03 del 28.01.2013 ed è stata depositata per 60 giorni dalla pubblicazione sul BUR presso la sede del Comune.

Delle osservazioni presentate dai privati:

1. Sono state presentate nei termini di deposito le osservazioni dal **n. 1** al **n. 77**.
2. Sono state presentate fuori termine di deposito, ma in tempo per essere comunque inviate all'Amministrazione provinciale per il parere in merito alla valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 e ss.mm.ii. le osservazioni dal **n. 78** al **n. 84**.
3. Sono state presentate fuori termine di deposito e non in tempo per essere inviate all'Amministrazione provinciale ulteriori **n. 6** osservazioni (per un totale di **90** osservazioni).

E' stata pertanto elaborata una proposta di controdeduzioni alle osservazioni precisando che quelle relative al punto 3. sono state prese in considerazione unicamente quando prive di valenza ambientale (adeguamenti normativi, recepimento di atto sindacale, ecc.).

Delle 89⁵ osservazioni esaminate, la maggior parte hanno riguardato richieste di modifiche normative (31 osservazioni). Di seguito è riportata una tabella che sintetizza le osservazioni pervenute per oggetto e per ogni raggruppamento indica gli esiti dell'analisi.

gruppo	OGGETTO	OSSERVAZIONI			
		TOTALE	accolte	parzialmente accolte	non accolte
1	Richieste di modifiche alle Norme	31	7	14	10

⁵ L'osservazione n. 67 è stata ritirata dal richiedente

2	Richieste di modifiche cartografiche	7	3	4	0
3	Richieste riguardanti le aree da RUE / PRG previgenti, da POC e le aree di Riqualificazione diffusa (via Melatello)	10	3	1	6
4	Richieste riguardanti il territorio rurale	14	6	6	2
5	Richieste riguardanti la disciplina degli edifici di pregio storico testimoniale in territorio rurale introdotti dalla Variante al RUE	5	0	4	1
6	6. Richieste di modifiche di ambiti stabiliti dal PSC, modifiche del TU; nuove aree edificabili in territorio rurale, rettifiche dei confini comunali, modifiche delle Norme del PSC	22	1	0	21
	TOTALE	83	18	27	38

Nei paragrafi successivi sono illustrati i criteri utilizzati per l' esame delle osservazioni.

1. Richieste di modifiche alle Norme

I criteri di analisi utilizzati nella valutazione delle richieste pervenute hanno fatto riferimento ai seguenti obiettivi:

- Conformità alle disposizioni normative
- Rispetto degli obiettivi della variante al RUE
- Adeguamenti derivanti da leggi o piani entrati in vigore dopo l'adozione della Variante

Sono state considerate favorevolmente le richieste relative all'introduzione di precisazioni e chiarimenti sull'applicazione delle Norme, mentre sono state respinte le richieste in contrasto con Norme regionali, statali o derivanti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente (PSC) e sovraordinata (PTCP), nonché quelle in contrasto con gli obiettivi della variante al RUE. Inoltre non sono state accolte le richieste che avrebbero indotto, negli ambiti urbanizzati, ulteriori incrementi delle potenzialità edificatorie non supportate dal sistema delle dotazioni territoriali esistenti.

Infine, alle Norme sono state apportate le modifiche derivanti dal recepimento della Lr 15/2013 entrata in vigore dopo l'adozione della Variante al RUE.

2. Richieste di modifiche cartografiche

I criteri di analisi utilizzati nella valutazione delle richieste pervenute hanno fatto riferimento ai seguenti elementi:

- Aggiornamenti del DB topografico senza modificarne la base
- Lievi rettifiche derivanti da situazioni reali

Sono state così considerate favorevolmente le modifiche cartografiche riguardanti l'inserimento di infrastrutture non presenti nel Data Base Regionale in quanto prese d'atto

di situazioni esistenti (canali di bonifica, ecc.) e così anche modeste rettifiche riguardanti il verde privato negli ambiti urbanizzati.

3. Richieste riguardanti le aree da RUE / PRG previgenti, da POC e le aree di Riqualficazione diffusa (via Melatello - Appendice B delle Norme della variante RUE)

I criteri di analisi utilizzati nella valutazione delle richieste pervenute hanno fatto riferimento ai seguenti obiettivi:

- Semplificazione delle procedure
- Favorire la crescita e la qualità della Città pubblica
- Migliorare l'accessibilità
- Compatibilità con le condizioni morfologiche delle aree

Pertanto sono state considerate favorevolmente le richieste di semplificazione delle procedure, ove la legislazione in materia lo consente, e così anche la possibilità di introdurre modeste rettifiche degli schemi grafici riguardanti la localizzazione delle aree per dotazioni territoriali e la configurazione dei lotti edificabili senza modifica delle potenzialità edificatorie o riduzione delle dotazioni territoriali.

Non sono state accolte le richieste, relative alle Schede del Rue previgente, che propongono la modifica dei criteri di attribuzione dei diversi oneri di sostenibilità e delle relative dotazioni territoriali in quanto valutati complessivamente per tutte le aree in questione dal Rue previgente e pertanto non modificati dalla presente Variante. Così anche le richieste, nelle Aree di riqualficazione diffusa (via Melatello), di aumento delle potenzialità edificatorie o di riduzione degli oneri di sostenibilità in quanto stabilite sulla base di valutazioni in ordine alle dotazioni territoriali presenti o realizzabili nelle specifiche aree.

4. Richieste riguardanti il territorio rurale

I criteri di analisi utilizzati nella valutazione delle richieste pervenute hanno fatto riferimento ai seguenti obiettivi:

- Favorire la crescita e il consolidamento delle aziende agricole non intensive
- Favorire il rinnovo del patrimonio edilizio abitativo non storico
- Favorire una maggiore dotazione di servizi alla residenza
- Favorire la crescita di attività non legate alla produzione agricola ma compatibili con il territorio rurale

Sono pertanto state considerate favorevolmente le richieste:

- *atte a soddisfare le esigenze delle aziende agricole con particolare riferimento ai servizi per la produzione agricola;*
- *di maggior ampliamento, rispetto a quello già stabilito dalle Norme adottate (+20%), di edifici abitativi, non connessi all'attività, agricola che presentano modeste dimensioni planimetriche al fine di favorirne il rinnovo strutturale ed energetico;*
- *di ampliamento non in aderenza al corpo principale, di edifici abitativi non connessi all'attività agricola, per garage e servizi fino ad un massimo di mq 40 entro, comunque, ai limiti già stabiliti;*

- di poter prevedere manufatti edilizi per attività di addestramento, maneggio e custodia cavalli;
- di interventi su edifici a tipologia produttiva (capannoni) ed immobili non più connessi all'attività agricola e/o già autorizzati per usi diversi da quello agricolo previa specifica valutazione di sostenibilità dell'uso in atto con il contesto rurale e in subordine ad interventi di mitigazione ambientale.

5. Richieste riguardanti la disciplina degli edifici di pregio storico testimoniale in territorio rurale (Schede ERs) introdotti dalla Variante al RUE

I criteri di analisi utilizzati nella valutazione delle richieste pervenute hanno fatto riferimento ai seguenti obiettivi:

- Interventi conservativi per gli edifici classificati storici
- Modifiche delle categorie di intervento attribuite in seguito ad un diverso e documentato stato conservativo dell'edificio

Sono state considerate favorevolmente le richieste che riguardano modifiche degli interventi edilizi ammessi purché nell'ambito di interventi conservativi o di ripristino con le medesime caratteristiche tipologiche originarie (da restauro e risanamento conservativo a ripristino tipologico) sulla base di documentazione aggiornata, ma non quelle che richiedono una diversa classificazione tipologica o interventi di ristrutturazione edilizia come stabiliti dalla Lr 15/2013.

6. Richieste di modifiche di ambiti stabiliti dal PSC, modifiche del TU, introduzione di nuove aree edificabili in territorio rurale, rettifiche dei confini comunali, modifiche delle Norme del PSC e simili

I criteri di analisi utilizzati nella valutazione delle richieste pervenute hanno fatto riferimento ai seguenti obiettivi:

- Conformità della richiesta allo strumento oggetto di variante;

Tali richieste sono state in massima parte respinte in quanto non di competenza del RUE.

Il recepimento delle osservazioni e delle riserve provinciali ha comportato la modifica degli elaborati della variante al Rue adottata (Norme con relativi allegati e tavole), tali modifiche sono segnalate negli elaborati di controdeduzione.

8 CARTA UNICA DEL TERRITORIO E TAVOLA DEI VINCOLI

il Comune nella predisposizione delle tavole 2a e 2b "Limitazioni delle attività di trasformazione ed uso del territorio" nelle more dell'emanazione, da parte della Regione Emilia Romagna, di apposito atto d'indirizzo come previsto dall' art. 3 sexties della LR

20/2000 e ss.mm.ii, ha effettuato una prima ricognizione dei vincoli gravanti sul territorio con riferimento agli ambiti di competenza del Rue.

Nella Scheda di seguito riportata per tali vincoli sono elencati gli strumenti di pianificazione, le leggi ovvero gli atti amministrativi da cui derivano

DENOMINAZIONE VINCOLO	STRUMENTO URB/ LEGGE / ATTO AMM.
<u>SIC Meandri del fiume Ronco" IT4080006</u>	PTCP - rete Natura 2000, maggio 1995 (DCP n. 68886 del 14.09.2006)
Limite all'insediamento di allevamenti intensivi rispetto al territorio urbano ed urbanizzabile	PTCP/PSC (DCP n. 68886 del 14.09.2006)
Zone di interesse storico archeologico	PTCP /PSC Dlgs 42/2004 art. 10 comma 3 lettera a)
Fasce di rispetto stradali	DPR 495/1992
Fasce di rispetto rete elettrica	DPCM 8 luglio 2003
Fasce di rispetto rete gas	Definite dall'Ente gestore
Fasce di rispetto depuratori	DCM 04/01/1977
Fasce di rispetto pozzi	PSC art. 2.18 D.P.R. 236/88 e D.Lgs. 152/2006
Fascia di rispetto cimiteriale	LR 19/2004
Fascia di rischio aeroportuale	P.R.A. Piano di rischio aeroportuale (art. 707 del Codice della Navigazione - <i>Regolamento per la Costruzione ed Esercizio degli Aeroporti</i> emesso ai sensi del D.Lgs. n. 96/2005 ss.mm.ii. introdotte con il D.Lgvo 151/2006)
Aree interessate da dissesti (frane quiescenti)	PTCP art. 26
Zone ed elementi interessati da potenziale instabilità (coltri, depositi, terrazzi e conoidi)	PTCP art. 27
Aree ad elevata probabilità di esondazione	Piano Bacino Fiumi Romagnoli art. 3
Aree a moderata probabilità di esondazione	Piano Bacino Fiumi Romagnoli art. 4
Area di potenziale allegamento	Piano Bacino Fiumi Romagnoli art. 6
Subsidenza	PTCP art. 46
Boschi igrofilii	PTCP art. 10
Pianta, gruppo, filari meritevoli di tutela	PTCP art. 10
Canali di bonifica	PTCP art. 24C e art. 55
Invasi di laghi bacini e corsi d'acqua	PTCP art. 18
Fasce di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici	D.lgs 42/2004 art. 142