

**RUE 2017**

# Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solorolo

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - *"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"*

## Variante al RUE Intercomunale n. 1 "VARIANTE DI ASSESTAMENTO"

### ■ ALLEGATO "A"

## Relazione tecnica illustrativa, variazioni grafiche e normative

---

Adottato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 61 del 21.12.2016

Approvato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 48 del 06.12.2017

### **Varianti al RUE Intercomunale**

- n. 1 Adottata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del  
Approvata con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. del

### Variante n. 1 al RUE Intercomunale\_ADOZIONE

---

PROGETTO  
Ennio Nonni

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Daniele Babalini

GRUPPO DI PROGETTAZIONE  
Lucio Angelini  
Daniele Babalini  
Federica Drei  
Stefano Fatone

VALUTAZIONE AMBIENTALE  
Silvia Donattini  
Stefano Fatone

ASPETTI GEOLOGICI  
Alessandro Poggiali

PRESIDENTE URF  
Giovanni Malpezzi

ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE  
TERRITORIALE URF  
Daniele Meluzzi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
COMUNE DI FAENZA  
Domizio Piroddi

DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO URF  
Ennio Nonni





## **INDICE ALLEGATO "A" - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA, VARIAZIONI GRAFICHE E NORMATIVE**

<b>Premessa e finalità</b>	pag. 1
<b>1. Procedura</b>	pag. 2
<b>2. Elaborati costitutivi</b>	pag. 3
<b>3. Elaborati di RUE interessati da modifiche</b>	pag. 3
<b>4. MODIFICHE CARTOGRAFICHE</b>	pag. 4
4.1 Nuova Scheda progetto U.37 "Area di via Padrina" in Comune di Solarolo	pag. 4
4.2 Nuova Scheda progetto R.12 "Area di via Breta" in Comune di Casola Valsenio	pag. 7
<b>5. MODIFICHE NORMATIVE E REGOLAMENTARI</b>	pag. 10
5.1 Modifiche normative all'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione"	pag. 10
5.2 Modifiche regolamentari all'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"	pag. 20



## VARIANTE AL RUE INTERCOMUNALE N. 1 "VARIANTE DI ASSESTAMENTO"

### Premesse e finalità

I Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo risultano attualmente dotati dei seguenti strumenti urbanistici redatti ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i:

- Piani Strutturali Comunali (PSC) redatti in forma associata, approvati rispettivamente con le seguenti deliberazioni consiliari:
  - Comune di Brisighella - Atto di C.C. n. 27 del 10/03/2010;
  - Comune di Casola Valsenio - Atto di C.C. n. 6 del 23/02/2010;
  - Comune di Castel Bolognese - Atto di C.C. n. 9 del 08/02/2010;
  - Comune di Riolo Terme - Atto di C.C. n. 10 del 17/02/2010;
  - Comune di Solarolo - Atto di C.C. n. 30 del 24/02/2010;redatti, unitamente al Comune di Faenza (Atto di C.C. n. 5761/17 del 22.01.2010) nell'ambito di un unitario processo di pianificazione in forma associata sulla base di un accordo territoriale ai sensi dell'art. 15 della LR 20/2000;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) Intercomunale, approvato con atto C. URF n. 48 del 06.12.2017 (BUR n. 344 del 27.12.2017).

Al fine di razionalizzare e contenere il numero degli atti garantendo al contempo l'ordinato assetto del territorio, la presente **Variante al RUE Intercomunale n. 1, normativa e cartografica, denominata "Variante di assestamento"**, raccoglie proposte di variazioni di tipo puntuale e limitata portata e modifiche di assestamento dello strumento, caratterizzate da contenuti di diversa natura e destinate ad assumere efficacia con modalità e tempistiche differenziate, utili per l'aggiornamento e l'efficacia del vigente RUE Intercomunale attinenti a:

- **(Cap. 4) modifiche cartografiche a previsioni previgenti o di nuova previsione** -in numero di due- relative al:
  - Comune di Solarolo, in risposta ad una specifica volontà dell'Amministrazione Comunale e concernente una previsione già contenuta nel vigente RUE Intercomunale. La modifica è finalizzata ad agevolare i profili procedurali inerenti la trasformazione urbanistica del comparto "ex Scheda normativa C del PRG 2001 di Solarolo" (PdC n. 3/2009), interessato oggi da fenomeni di degrado e abbandono conseguente alla mancata trasformazione di un ex allevamento;
  - Comune di Casola Valsenio, in risposta ad una specifica volontà dell'Amministrazione Comunale per accompagnare la trasformazione di un'attività economica insediata nel territorio rurale montano, favorendo processi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.
- **(Cap. 5.1) modifiche normative in revisione dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione"** finalizzate a:
  - rivedere, su impulso dell'Amministrazione Comunale di Solarolo, la disciplina delle trasformazioni edilizie inerenti gli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" (art. 17.2 delle NdA) individuando, per i nuovi edifici, ammessi solo con le modalità di cui al Titolo VII [*Incentivi e compensazioni*] delle NdA del RUE per comprovate esigenze familiari, "Compensazioni" ancor più efficaci e di concreta attuazione secondo parametri meno onerosi rispetto a quelli definiti dal vigente RUE Intercomunale per i contesti urbani;
  - proseguire nell'armonizzazione dell'apparato normativo degli strumenti urbanistici operanti sul territorio dell'Unione della Romagna Faentina -RUE Intercomunale e RUE del Comune di Faenza, allineando il RUE Intercomunale ai contenuti delle modifiche normative di nuova previsione di cui alla Variante al RUE n. 3 del Comune di Faenza "Variante di assestamento" recentemente adottata (atto C. URF n. 38 del 26.07.2018).
- **(Cap. 5.2) modifiche in aggiornamento all'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"** per allineare i contenuti dell'elaborato regolamentare del RUE Intercomunale con quelli di cui al RUE del Comune di Faenza recentemente variato e per adeguarlo alle intervenute novità normative in materia di combustibili alternativi.

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, delle NdA del RUE Intercomunale (e dell'art. 3.3 della Convenzione Rep. 340/2015 per l'ampiamiento del conferimento all'Unione delle funzioni in materia di urbanistica ed edilizia), in relazione al carattere strettamente regolamentare dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", il suo aggiornamento/modifica può avvenire con sola delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina.

Il seguito del documento descrive estesamente le diverse variazioni proposte organizzando i contenuti in sezioni e distinguendo le variazioni cartografiche da quelle normative e regolamentari.

Per quanto attiene alle modifiche cartografiche di tipo puntuale la presente relazione è organizzata in modo da fornire una descrizione autonoma della proposta, riportando le motivazioni poste alla base della variazione e lo stralcio planimetrico della situazione vigente e, a confronto, lo stralcio della proposta di variante (**Cap. 4**).

Per quanto attiene alle modifiche normative e regolamentari all'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione" e all'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", la presente relazione è invece organizzata suddividendo le modifiche in base alla natura della proposta, distinguendo con diverso colore (rosso) le modifiche conseguenti all'allineamento dell'apparato normativo e regolamentare degli strumenti urbanistici operanti sul territorio URF -RUE Intercomunale e RUE Comune di Faenza- da quelle proposte di nuova previsione (arancione) (**Cap. 5.1 e 5.2**).

La variante in oggetto, per propria natura, prevede modifiche non sostanziali al vigente RUE Intercomunale. La relativa Valsat ne attesta la non significatività degli impatti attesi e la coerenza rispetto all'impianto normativo e agli obiettivi perseguiti.

## 1. PROCEDURA

La presente proposta di aggiornamento del vigente RUE Intercomunale si configura come una variante specifica allo strumento urbanistico e viene pertanto predisposta sulla base delle possibilità riconosciute dall'art. 4 comma 4 lettera a) della LR 17/2017 *"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"*: tale nuova legge regionale, che ha abrogato la previgente LR 20/2000 innovando radicalmente la disciplina in materia di governo del territorio, fra i suoi contenuti contempla un cosiddetto "regime transitorio" entro il quale è possibile -fino ad un determinato termine- apportare questa tipologia di varianti alla pianificazione comunale secondo la normativa previgente.

La presente Variante è quindi redatta ai sensi dell'art. 33, comma 4-bis, della LR 20/2000 *"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"* e s.m.i.

I contenuti del vigente RUE trattano la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili di parti del territorio di competenza, quindi questo ha, oltre ai contenuti di regolamento, quelli di strumento di pianificazione. Le proposte in oggetto incidono su tale disciplina e per questo, conformemente al comma 4-bis del sopracitato art. 33, la Variante viene adottata e approvata seguendo il procedimento previsto dall'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i ed è sottoposta alla procedura di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT).

In particolare, la presente Variante:

- non interferisce con altri provvedimenti di variante al RUE Intercomunale in corso (febbraio 2019);
- è conforme alle previsioni del PSC Associato dei Comuni dell'ambito faentino, approvato con le deliberazioni soprarichiamate, risultando coerente con esse;
- non incide sui principi e sui contenuti fondanti del RUE Intercomunale vigente, né sugli obiettivi generali, né tanto meno sulla struttura dello strumento urbanistico;
- non incide sul dimensionamento complessivo del RUE Intercomunale, in quanto le modifiche normative introdotte non determinano incremento della capacità edificatoria ammessa dal RUE vigente.
- contiene una modifica cartografica estremamente circostanziata e puntuale che incide su una previsione di dotazioni territoriali non realizzata.

Si ritiene pertanto che le modifiche proposte, sia cartografiche che normative, non alterino l'impostazione generale e l'impianto complessivo delle previsioni contenute nel RUE Intercomunale vigente: la Variante opera prevalentemente su aspetti di aggiornamento, nonché di assestamento laddove introduce variazioni puntuali.

## 2. ELABORATI COSTITUTIVI

Costituiscono elaborati della presente Variante n. 1 al RUE Intercomunale dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo:

- **Relazione tecnica illustrativa, variazioni grafiche, normative e regolamentari** (*il presente elaborato*) **All. "A"**
- **Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"** (*Testo coordinato*) **All. "A.1"**
- **ValSAT** **All. B**
- **Relazione geologica** **All. C**

A livello procedurale, l'elaborato Allegato A.1, per la natura delle tematiche oggetto di modifica, può essere integrato e aggiornato con sola delibera di Consiglio URF (ai sensi dell'art. 1.2 delle Norme di Attuazione del RUE Intercomunale).

## 3. ELABORATI DI RUE INTERESSATI DA MODIFICHE

La proposta di Variante comporta la modifica di alcuni elaborati del RUE Intercomunale vigente. In sintesi, l'elenco degli elaborati interessati da modifica risulta:

- **Tav. P.1 "Schede progetto"**
  - nuova Scheda progetto denominata U.37 "Area di via Padrina" in Comune di Solarolo;
  - nuova Scheda progetto denominata R.12 "Area di via Breta" in Comune di Casola Valsenio;
- **Tav. P.2 "Norme di Attuazione"**

Per quanto attiene alle modifiche normative di nuova previsione, gli articoli normativi modificati risultano essere:

  - modifica Art. 11.3 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi*];
  - modifica Art. 25.2 [*Impianti e infrastrutture - Fasce di rispetto stradale*];
  - modifica Art. 26.3 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità*], lettera b "Alberature";
  - modifica Art. 29 [*Incentivi*];
  - modifica Art. 30 [*Compensazioni*];
- **Tav. P.3 "Progetto" - scala 1:5.000**
  - modifica Tavola P.3\_Tavola 2.3 (Progetto)
  - modifica Tavola P.3\_Tavola 17.3 (Progetto)
- **Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"**

Per quanto attiene alle modifiche regolamentari di nuova previsione, gli articoli normativi modificati risultano essere:

  - modifica Art. 19 [*Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione*];
  - modifica Art. 37 [*Bioedilizia nelle tipologie specialistiche a destinazione produttiva/mista*];
  - modifica Art. 40 [*Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo*];
  - modifica Art. 57 [*Tetti giardino*];

Nelle risultanze di cui all'elaborato Allegato "A.1" - Testo coordinato dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

In fase di adozione sono stati elaborati stralci, riportati nella presente relazione, delle modifiche cartografiche e normative proposte. In fase di approvazione si procederà alla redazione degli elaborati interessati da modifiche (Tav. P.1 "Schede progetto", Tav. P.2 "Norme di Attuazione" e Tav. P.3 "Progetto") in forma coordinata ed unitaria.

## 4. MODIFICHE CARTOGRAFICHE

### 4.1 Nuova Scheda progetto U.37 "Area di via Padrina" in Comune di Solarolo

#### Inquadramento dell'area

L'area, compresi i fabbricati ivi presenti, insiste su un lotto di proprietà privata ubicato in via Padrina in Comune di Solarolo, catastalmente individuato al Fg. n. 8, mapp.li 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 840, 841, 842, 845, 846, 848, e 849 e si estende su una superficie catastale complessiva di 22.556 mq.

Attualmente l'area, posta sul margine ovest del centro urbano di Solarolo, in stretta relazione con il paesaggio agricolo circostante, si presenta come un lotto ineditato derivante dalla mancata trasformazione urbanistica di un allevamento dismesso oggetto di un intervento di demolizione.

L'area era disciplinata dal PRG 2001 del Comune di Solarolo entro le "Zone urbane di trasformazione" di cui all'art. 12 delle NdA oggetto di specifica "Scheda normativa" di PRG (Scheda C - Ex allevamento-via Padrina) per la gestione degli interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.

Il vigente RUE individua le aree oggetto di proposta di variante entro le "Aree oggetto di strumenti attuativi" di cui all'art. 11.3 delle NdA in forza del Progetto Unitario -PdC n. 3/2009- in attuazione del SIO n. 42/2005 e sue modifiche, le cui previsioni non ha trovato effettiva attuazione (se non in minima parte) a causa dei cambiamenti socio-economici che hanno interessato il settore delle costruzioni sin dal 2008.

L'area rientra fra i casi delle "aree per le quali non siano ancora state cedute le aree pubbliche e non siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto" che, ai sensi del medesimo art. 11.3, continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi stessi.



#### Obiettivi

L'Amministrazione comunale di Solarolo con nota Prot. 745/2019 ritiene di agevolare i profili procedurali inerenti la suddetta trasformazione al fine di "facilitare lo sviluppo di un'area, all'interno del centro urbano, che attualmente versa in stato di parziale abbandono" aggiungendo, "oltre alle possibilità già previste, un'altra possibilità" che preveda:



- *“la diminuzione del volume edificabile, mantenendo un volume massimo complessivo di mc 2.400 circa, da dividere in due lotti edificabili da mc 1.200 l'uno, posizionati sulla strada di nuova edificazione;*
- *realizzazione della nuova strada come da vecchia scheda di PRG, senza la realizzazione della pista ciclabile e delle aiuole, ma solo con realizzazione dei marciapiedi pedonali;*
- *sulla via Padrina, non realizzazione della pista ciclabile ed aiuole, mantenendo l'allargamento della sede stradale;*
- *non realizzazione della zona destinata ad area sportiva con la vasca di laminazione delle acque ove attualmente progettata, ma realizzazione di un'area verde (pubblica) con la vasca di laminazione sulla parte compresa tra il fabbricato di cui al Fg. n. 8, mapp.le 702 e quello di cui al Fg. n. 8, mapp.le 834. L'area attualmente destinata ad attività sportiva dovrà rimanere area a verde privato.*
- *le opere pubbliche siano realizzate con tipologie e materiali semplici, economici e di facile manutenzione.”*

### **Considerazioni preliminari**

La presente proposta di variante nasce dalla volontà dell'Amministrazione comunale di Solarolo di creare le condizioni per favorire la trasformazione di un'area, interessata da fenomeni di degrado e abbandono conseguente alla mancata trasformazione di un ex allevamento, agevolandone i profili procedurali della stessa mediante l'elaborazione di un'apposita “Scheda progetto” in ambito urbano. Tale nuova opzione, quindi, si aggiunge alla facoltà di riattivare le trasformazioni sulla base delle previsioni precedentemente definite e che vengono comunque confermate: sarà la proprietà a scegliere verso quale soluzione –quella originaria o quella di nuova introduzione- orientare il completamento dei lavori.

La proposta conferma sostanzialmente gli obiettivi di carattere infrastrutturale (viabilità, bacino di laminazione) previsti dalla Scheda normativa C del PRG 2001, finalizzati al potenziamento della via Padrina e alla realizzazione di un nuovo tratto di viabilità locale in prosecuzione della via Gabrielli e la via Padrina, fatta eccezione per la sola realizzazione della pista ciclabile in sede propria a servizio del comparto (prevista dal PdC n. 3/2009, in attuazione del SIO n. 42/2005) e del percorso ciclabile (extra-comparto) di collegamento con il Canale dei Molini.

Per quanto alla richiesta di riduzione delle potenzialità edificatorie attualmente attribuite all'area dalla Scheda normativa C del PRG 2001 (da una volumetria base di 6.500 mc, ad una volumetria di 2.400 mc) a fronte della riduzione della quota di area da attrezzare e cedere a parco pubblico (da 7.620 mq ca. previsti nella Scheda C, a 5.860 mq ca.), la ValSAT del RUE Intercomunale evidenzia, a livello dell'intero ambito comunale di Solarolo, un esubero di “Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale” -pari a 57,5 mq/ab- (rispetto ai 18 mq/ab di cui al DI 1444/1968 e rispetto ai 30 mq/ab di cui alla LR 20/2000).

Le “Aree attrezzate per il verde e lo sport”, in particolare, confermano poi quanto più in generale detto per le “Attrezzature e spazi collettivi” presentando un importante esubero quantitativo -il dato risultante è pari a 32,6 mq/ab- rispetto a quanto previsto per legge (9 mq/ab di cui al DI 1444/1968 e rispetto ai 14 mq/ab di cui alla ex LR 47/1978 previsti per comuni con popolazione superiore a 10.000).

La riduzione di circa 1.800 mq di “Aree attrezzate per il verde e lo sport” derivante dalla presente proposta di variante corrisponde, sul territorio comunale, ad una riduzione di circa l'1,25% della quantità totale di tali attrezzature, che risultano pertanto essere ampiamente verificate anche a seguito della variazione proposta.

La diversa collocazione delle aree di concentrazione dell'edificato e delle dotazioni pubbliche previste per il verde e lo sport, consentono inoltre di mantenere l'edificazione quanto più prossima agli insediamenti residenziali esistenti, evitando di intaccare l'attuale margine nord-ovest del fronte urbano con il coinvolgimento di superfici oggi adibite all'uso agricolo (mapp.le 849).

La nuova collocazione dell'attrezzatura mira inoltre a stabilire relazioni e connessioni tra parti del territorio, da quelle a carattere più urbano a quelle rurali.

Le tematiche urbanistiche che caratterizzano la presente proposta di variante conferiscono alla stessa carattere non sostanziale, trattando una modifica dei profili procedurali dell'intervento associata ad una riduzione significativa delle capacità edificatorie del comparto e conseguenti modifiche di carattere cartografico, che non incidono sulle condizioni ambientali della trasformazione.

## Progetto

Ferma restando la possibilità di apportare varianti ai piani/strumenti attuativi in corso di validità prevista dal RUE Intercomunale al medesimo art. 11.3 delle NdA, si propone pertanto di disciplinare l'area con una apposita Scheda progetto che tenga conto dell'istanza di semplificazione avanzata dal Comune di Solarolo e garantisca al contempo continuità alla disciplina normativa a cui l'area oggetto di intervento era sottoposta con il PRG 2001.

Al fine di indirizzare la trasformazione dell'area verso gli obiettivi stabiliti, si opera in riduzione entro le seguenti sezioni:

- "Carico urbanistico ammesso", la Sul massima ammessa è pari a 780 mq da suddividersi in due lotti edificabili posti a sud-ovest del comparto, in continuità con l'assetto urbanistico dei lotti confinanti;
- "Dotazioni territoriali", si conferma la dotazione minima di "infrastrutture per l'urbanizzazione" prevista entro la Scheda normativa C del PRG 2001 finalizzata alla riorganizzazione funzionale del tratto urbano della via Padrina.

In particolare, gli interventi di riqualificazione dell'infrastruttura viaria prevedono la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità locale in prosecuzione della via Gabrielli ed un intervento di allargamento di sezione stradale del tratto di via Padrina esistente e prospiciente l'area di intervento (per una lunghezza di circa 200 m) indirizzato al potenziamento del sistema dei parcheggi pubblici e allo sviluppo della mobilità pedonale.

Per quanto attiene all'area pubblica attrezzata per il verde e lo sport, localizzata in posizione baricentrica rispetto all'intera superficie del comparto, essa è quantificata complessivamente in 5.860 mq, pari a circa il 23% in meno della cessione di aree verdi attrezzate previste dalla Scheda normativa C del PRG 2001.

Questo dato potrebbe essere interpretato come penalizzante per l'interesse della collettività, ma considerata la particolare ubicazione dell'ambito di intervento posto al margine nord-ovest del centro urbano di Solarolo, oltre alla bassa intensità insediativa prevista, si ritiene che il ridimensionamento sia congruo per gli scopi.

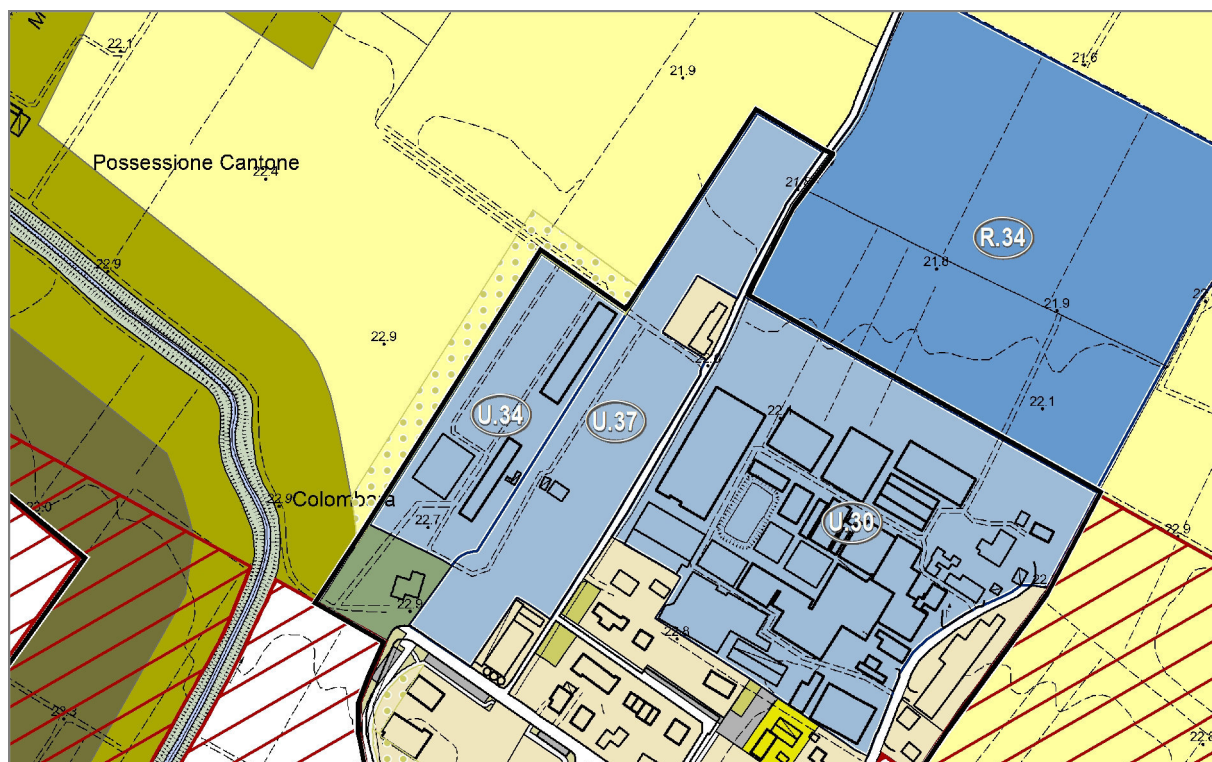
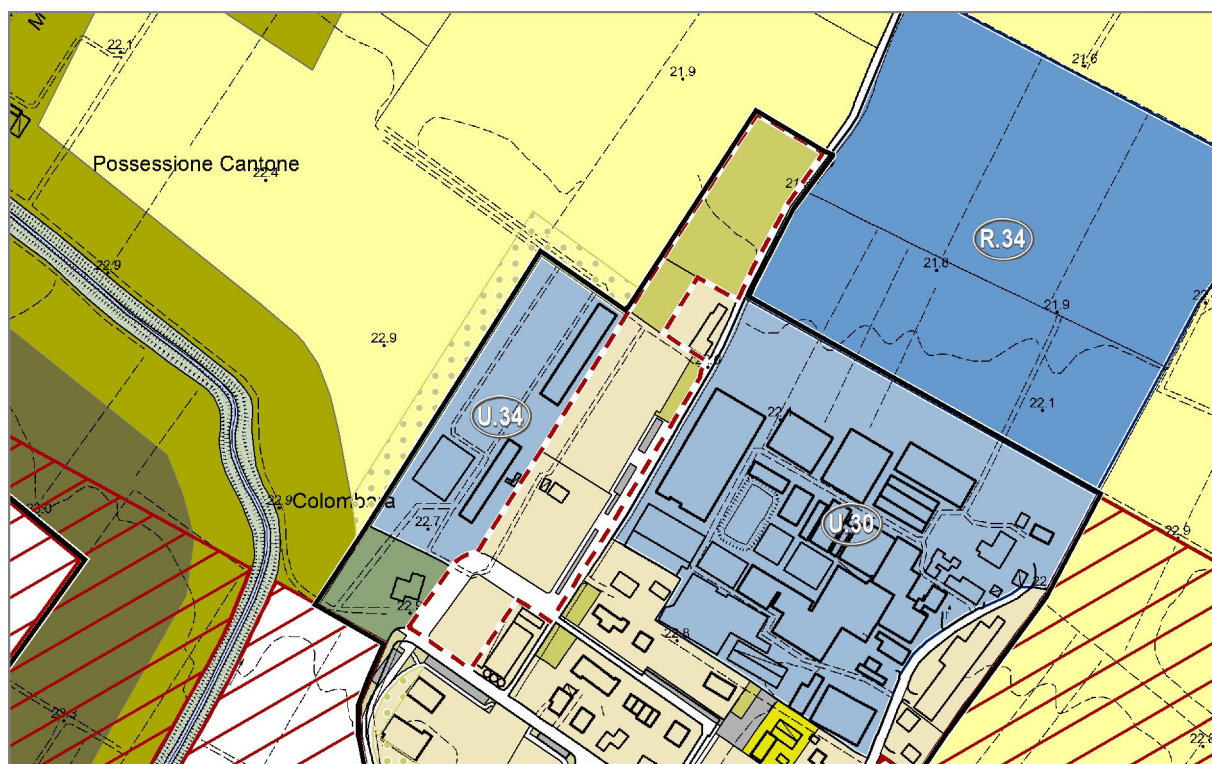
L'attuazione della nuova soluzione proposta dalla Scheda progetto rende automatica la necessità del riconvenzionamento sulla base delle nuove indicazioni stabilite e la presentazione di un nuovo progetto unitario.

La nuova scheda progetto si completa infine inserendo alcune precisazioni/prescrizioni inerenti la "Prestazione sicurezza" con particolare riferimento a:

- "Trattenimento acqua", con possibilità di collocare il bacino di laminazione, dimensionato nel rispetto di quanto previsto dalla competente Autorità di Bacino, anche nell'area a verde pubblico, posizionato nella parte di area verde eccedente agli standard minimi di legge previsti per tale funzione;
- "Sismica", conseguenti agli studi di microzonazione sismica di 3° livello espletati per il Comune di Solarolo, che evidenziano suscettibilità alla liquefazione con rischio moderato meglio descritti nella "Relazione geologica" (Allegato C). Ne consegue che in fase di progettazione di opere, oltre alla caratterizzazione sismica del sito ai sensi delle NTC vigenti, dovranno essere eseguiti approfondimenti sismici puntuali riguardanti la liquefacibilità dei terreni.

## Modifiche agli elaborati di RUE

- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Inserimento di una nuova Scheda progetto U.37 "Area di via Padrina".  
L'elaborazione della Scheda progetto in ambito urbano U.37 "Area di via Padrina" comporta inoltre l'integrazione dell'elaborato del RUE Intercomunale Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "U" vigenti ed aggiornandone di conseguenza l'indice.
- **Tav. (P.3)\_Tavola 2.3 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si inserisce il retino relativo alle "Aree urbane sottoposte a Schede progetto" di cui art. 11.2 delle NdA provvisto di apposita etichetta identificativa della Scheda.



Scheda progetto U.37 "Area di via Padrina"		Solarolo 1/3
(*) Elementi progettuali invarianti (-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2		
<b>DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI</b>		
Ubicazione	Via Padrina	Tavola RUE: (P.3)_Tavola 2.3
Estensione dell'area	circa 22.550 mq	
Riferimento disciplina Nda	(*) Art. 11.2 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree urbane sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole dei "tessuti ordinari" di cui all'art. 7 [Ambito residenziale misto consolidato].	
<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>		
Strumento	(*) Per l'attuazione delle previsioni conformi a quanto stabilito nel Progetto Unitario n. 3 del 20.03.2009, intervento edilizio diretto. (-) Per l'accesso alle previsioni di cui alla presente scheda progetto, Progetto Unitario convenzionato esteso a tutta l'area della scheda, con successivi interventi edilizi diretti.	
<b>DESTINAZIONI</b>		
Funzioni ammesse	(*) Sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso] previste per gli "Ambiti residenziali misti consolidati" di cui all'art. 7.	
<b>CARICO URBANISTICO AMMESSO</b>		
Capacità insediativa	(*) La Sul massima ammessa, da localizzarsi nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nella parte grafica della presente scheda, è pari a 780 mq.	
<b>INCENTIVI e COMPENSAZIONI</b>		
	(*) E' ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].	
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>		
Infrastrutture per l'urbanizzazione	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata: - alla cessione gratuita dell'area indicata nella parte grafica della scheda in prosecuzione della via Gabrielli, debitamente attrezzata per pubblica viabilità e relative pertinenze (marciapiede). - alla cessione gratuita dell'area indicata nella parte grafica della scheda in allargamento della via Padrina, debitamente attrezzata per pubblica viabilità e relative pertinenze (marciapiede e parcheggi pubblici). La rappresentazione grafica della presente scheda è indicativa, nell'ambito del progetto potranno subire contenute modifiche in relazione agli usi insediati. (*) L'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinata alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione dell'area.	
Attrezzature e spazi collettivi	(*) L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita della dotazione obbligatoria di aree pubbliche ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m.i. debitamente attrezzate (verde e parcheggi). (-) All'interno del comparto dovrà in ogni caso essere reperita la quantità minima di aree pubbliche come indicata nello schema grafico della presente scheda da cedere debitamente attrezzate a verde pubblico. La rappresentazione grafica della presente scheda è indicativa, nell'ambito del progetto potranno subire contenute modifiche in relazione agli usi insediati.	
Dotazioni ecologiche ambientali		
<b>ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"</b>		
Prestazione sicurezza	(*) In fase attuativa dovrà essere verificato il rispetto del sistema delle prestazioni di cui all'art. 26.2 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza]. <b>Trattenimento acqua</b> (*) Il sistema di laminazione, derivato dall'assolvimento della "Prestazione sicurezza-Trattenimento acqua" di cui all'art. 26.2.a, potrà essere collocato anche nell'area a verde pubblico, nella parte eccedente agli standard minimi di legge previsti per tale funzione. <b>Sismica</b> (*) In fase di progettazione di opere, nell'ambito dell'applicazione delle NTC vigenti, dovranno essere eseguite in particolare: - approfondimenti riguardanti la risposta sismica locale, con l'ausilio di specifiche indagini e prove; - approfondimenti idrogeologici, con particolare riferimento alla variazione del livello di soggiacenza della falda idrica; - verifiche puntuali delle condizioni di stabilità dei terreni nei confronti della liquefazione.	
Prestazione sostenibilità	(*) In fase attuativa dovrà essere verificato il rispetto del sistema delle prestazioni di cui all'art. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità].	

## Scheda progetto U.37 “Area di via Padrina”

Solarolo 2/3

### Prestazione identità

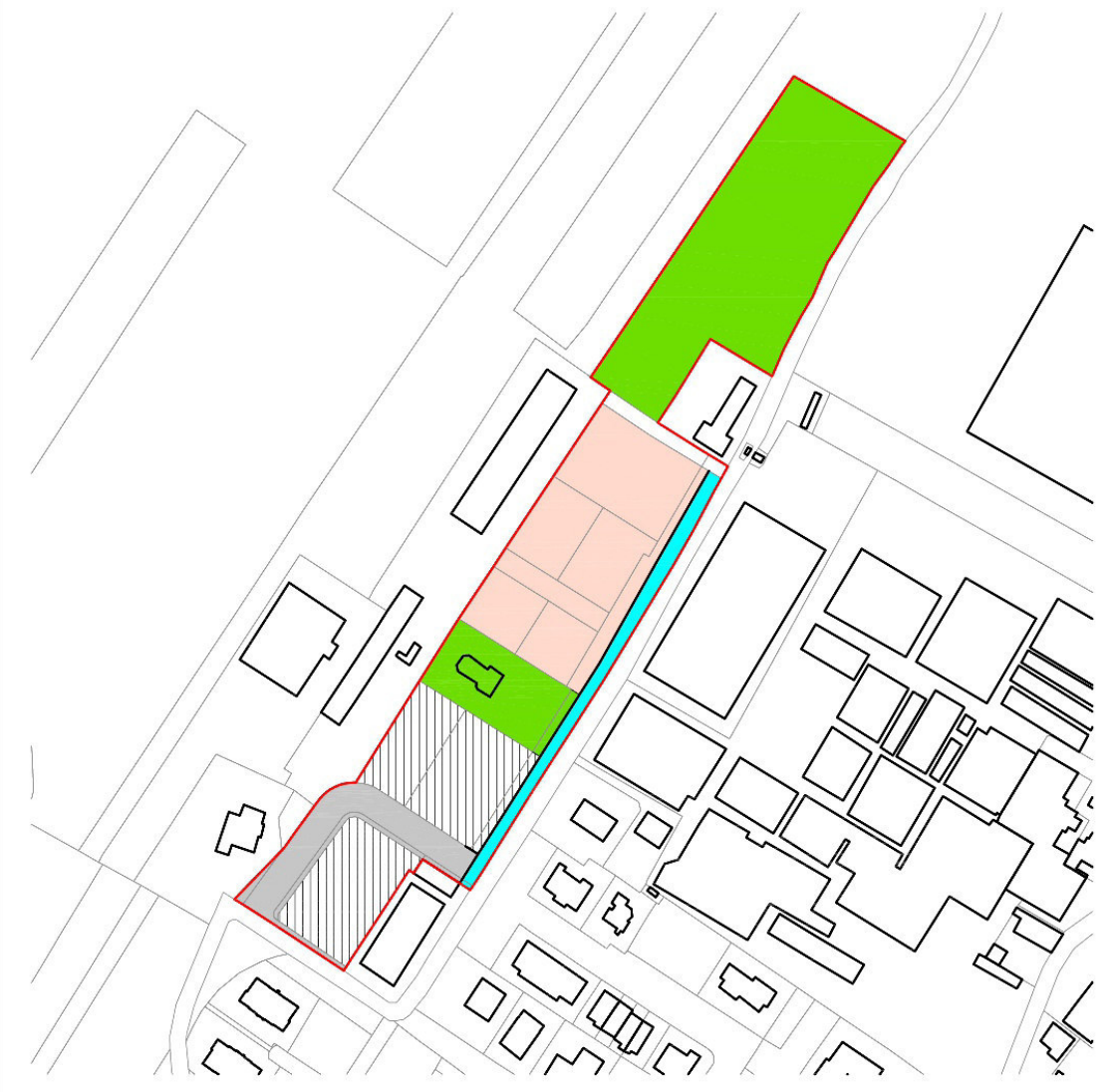
(\*) In fase attuativa dovrà essere verificato il rispetto del sistema delle prestazioni di cui all'art. 26.4 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità*].

#### Edifici







(-) L'altezza massima ammessa per gli edifici è pari a 7,5 m.

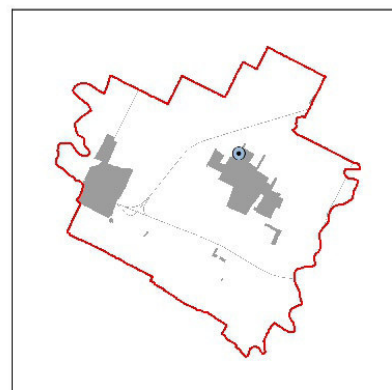


Scala 1:3000



**Legenda**

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Aree pubbliche
-  Aree urbane di concentrazione del verde privato
-  Viabilità di progetto indicativa
-  Ampliamento viabilità esistente



## 4.2 Nuova Scheda progetto R.12 "Area di via Breta" in Comune di Casola Valsenio

### Inquadramento dell'area

L'area insiste su un lotto di proprietà privata posto in prossimità della S.P. 306 Casolana-Riolose (via Breda), in località Baffadi, in Comune di Casola Valsenio, catastalmente individuato al Fg. n. 51, mapp.li 2 e 4, della superficie complessiva di 4.000 mq.

Sull'area è presente un fabbricato facente parte di un'azienda agricola, utilizzato in parte a servizio del fondo agricolo stesso e in parte affittato a terzi per l'esercizio di un'attività artigianale per la produzione di birra, in forza del PdC n. 15 del 27.11.2008 che ne ha autorizzato il cambio d'uso.

Attualmente il birrificio occupa solo una parte del fabbricato (123 mq su circa 400 mq totali) oltre all'uso di parte dell'area esterna per viabilità e parcheggio, mentre la restante porzione, adibita a servizio agricolo, risulta oggi non completata in alcune categorie di lavorazioni. Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica distinti collegati da una tettoia, il tutto realizzato in struttura prefabbricata in c.a.

In vigente RUE classifica il fondo in questione in parte entro gli "Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico" e in parte entro gli "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di collina" (art. 15).



### Obiettivi

Il privato proprietario del suddetto fabbricato, imprenditore agricolo a titolo professionale, e l'affittuario della porzione adibita a laboratorio artigianale, titolare dell'attività per la produzione di birra ivi insediata, con nota Prot. n. 10.303 del 13.02.2019, hanno fatto richiesta congiunta di rivedere le previsioni del vigente RUE relative al fabbricato sopra citato per consentire l'estensione dell'uso produttivo, limitatamente alle funzioni artigianali di servizio e attività laboratoriali (art. 3, comma 1, lettera c1) a tutto l'immobile esistente, superando il vincolo di superficie previsto, in termini generali, dallo strumento urbanistico per le piccole attività artigianali o laboratoriali insediate o insediabili in territorio rurale nell'ambito dell'utilizzo delle superfici esistenti in edifici non più funzionali all'attività agricola (art. 12.5 NdA del RUE).

Il privato chiede inoltre di poter installare "*infissi in materiale lavabile (metallico)*" in luogo dell'utilizzo di materiali tradizionali come il legno (art. 12.2 NdA del RUE).



Relativamente alla presente istanza, con nota Prot. n. 10547 del 14.02.2019, l'Amministrazione comunale di Casola Valsenio ha espresso la volontà di *"apportare una variante al RUE, inserendo una scheda progetto"* nel RUE Intercomunale.

E' infatti intenzione dell'Amministrazione dare riscontro positivo all'istanza di variante avanzata per favorire la permanenza e il consolidamento di un'attività artigianale legata all'economia della produzione agro-alimentare (birrificio), legittimamente insediata in vigenza del PRG 2001 del Comune di Casola Valsenio, anche nell'ottica di una riqualificazione paesaggistica del sito posto in stretto rapporto visivo con la SP 306 Casolana-Riolese.



### **Considerazioni preliminari**

Nel territorio rurale montano in questione la componente dominante in termini geografici è costituita da ambienti naturali, semi-naturali e aree boscate, la cui frammentazione è prevalentemente limitata al contesto produttivo agricolo ed urbano del fondovalle; qui sono ubicati molti insediamenti diffusi per attività economiche (frutto di una pianificazione del passato) che non appartengono né al sistema della produzione agricola, né a quello della funzione eco-ambientale, ma che contribuiscono storicamente al mantenimento della struttura economica di questo territorio, senza che ciò comporti impatti negativi nell'assetto della zona extra-urbana.

Il PSC faentino, pur non ricomprendendo tali insediamenti in ambiti specializzati per attività produttive, li ha riconosciuti (Cap. 4.3 della Relazione Illustrativa) demandando al RUE il compito di individuare per essi una disciplina "specificata" volta *"al mantenimento delle funzioni in atto e al consolidamento e ampliamento delle attività esistenti, incentivandone una trasformazione più consona all'ambito e al paesaggio"*.

In relazione alle specificità del territorio faentino e della caratterizzazione delle diverse aziende (consistenza, ambito funzionale, ubicazione, impatti attesi, etc.) e coerentemente con i suddetti indirizzi, il RUE Intercomunale ha inteso disegnare un quadro di compatibilità tra interventi e funzioni individuando:

- specifiche Schede progetto per particolari situazioni esistenti che richiedevano puntuali condizioni di intervento;
- una disciplina generale per le restanti piccole attività insediate o ritenute insediabili in territorio rurale nell'ambito dell'utilizzo delle superfici esistenti, provvedendo a definire un limite massimo complessivo alle dimensioni delle suddette attività (anche a seguito di piccoli ampliamenti) pari a 100 mq di Su esistente per attività di nuovo insediamento e 250 mq di Su per attività esistenti e operanti alla data di adozione del RUE (come il caso di specie).



La modifica proposta è mirata ad ammettere la possibilità di estendere l'uso artigianale a tutto il fabbricato esistente - superando puntualmente il vincolo di superficie di 250 mq definito per tali attività dalle norme generali- mediante il recupero funzionale della porzione di servizio esistente oggi sottoutilizzata, senza incrementi edificatori e prevedendo contestualmente opportune mitigazioni.

Quanto sopra, sul presupposto che il sito specifico viene valutato idoneo sia per ciò che attiene all'accessibilità, risultando servito direttamente dalla SP 306 Casolana-Riolese, che alle possibili interazioni paesaggistiche, valutate le attuali caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso, nonché la sua specifica collocazione anche rispetto alla compatibilità paesaggistica degli interventi prefigurati.

Per gli aspetti riguardanti le finiture (infissi) si richiama l'art. 75/6 [*Variabilità dei criteri di progettazione su edifici esistenti in territorio rurale e "case sull'albero" per gli agriturismo*] della Tav. P.5 dove sono previsti margini di variabilità in relazione ai caratteri propri dell'edificio e del contesto ambientale e paesaggistico in cui è inserito.

## **Progetto**

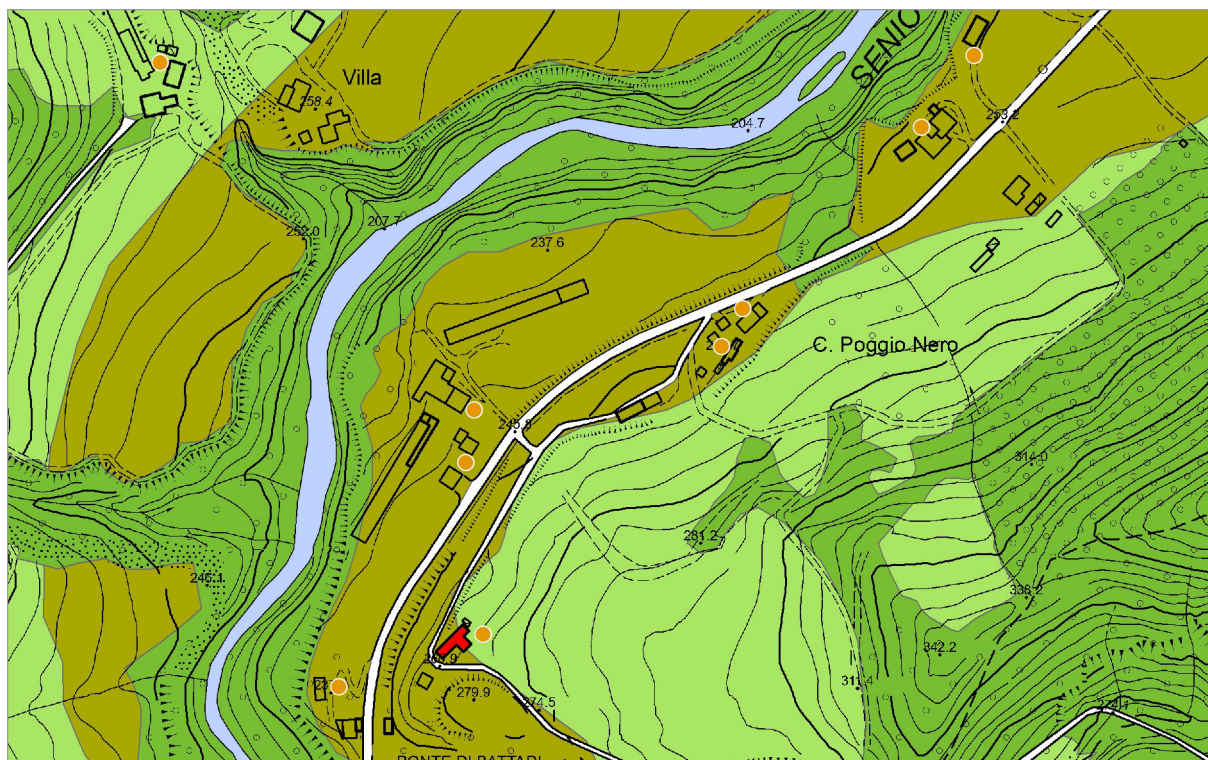
Richiamato quanto sopra, si individua una nuova Scheda progetto denominata R.12 "Area di via Breta" che, ad integrazione della disciplina di zona relativa agli "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" (art. 15) e agli "Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola" (art. 12.5) preveda la possibilità di estendere la funzione in atto alla data di adozione del RUE (produzione artigianale di birra) mediante l'utilizzo dell'intera superficie esistente all'interno del fabbricato, superando il vincolo di superficie (pari a 250 mq) previsto all'art. 12.5 [*Disposizioni comuni – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola*] per tale tipo di attività. In questo caso sono comunque esclusi ampliamenti di Sul esterna ed interna.

La nuova scheda progetto si completa con alcuni accorgimenti riguardanti la necessità di subordinare l'intervento alla riqualificazione architettonica della facciata del fabbricato e alla valorizzazione paesaggistica del sito nell'ottica di minimizzare l'impatto visivo della costruzione dalla S.P. 306 "Casolana-Riolese".

La riconversione del fabbricato rurale preclude la possibilità di costruire per dieci -nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo agricolo di riferimento (unità poderale)- nuove strutture funzionali alla conduzione agricola dei suoli in questione, in linea con l'art. A21 LR 20/2000.

## **Modifiche agli elaborati di RUE**

- **Tav. P.1 (Schede progetto):** Inserimento di una nuova Scheda progetto R.12 "Area di via Breta".  
L'elaborazione della Scheda progetto in ambito rurale R.12 "Area di via Breta" comporta inoltre l'integrazione dell'elaborato del RUE Intercomunale Tav. P.1 "Schede progetto" seguendo l'ordine progressivo delle schede "R" vigenti ed aggiornandone di conseguenza l'indice.
- **Tav. (P.3)\_Tavola 17.3 (Progetto):** In corrispondenza dell'area in oggetto, si inserisce il retino relativo alle "Aree rurali sottoposte a Schede progetto" di cui art. 17.4 delle NdA provvisto di apposita etichetta identificativa della Scheda.



**Scheda progetto R.12 "Area di via Breta"**

Casola Valsenio 1/2

(\*) Elementi progettuali invarianti

(-) Elementi progettuali modificabili con SIO di cui all'art. 31.2

**DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI**

Ubicazione	Via Breta	Tavola RUE: (P.3)_Tavola 17.3
Estensione dell'area	circa 4.020 mq	
Riferimento disciplina NdA	(*) Art. 17.4 [Aree rurali a disciplina specifica - Aree rurali sottoposte a scheda progetto]. (*) Per quanto non disciplinato dalla presente scheda valgono le regole di cui all'art. 12.2 [Disposizioni comuni – Modalità generali di progettazione], 12.5 [Disposizioni comuni – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola] e dell'art. 15 [Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico].	

**MODALITA' ATTUATIVE**

Strumento	(*) Intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area della scheda.
-----------	---

**DESTINAZIONI**

Funzioni ammesse	(*) Mantenimento delle funzioni in atto. (*) Funzioni agricole di cui all'art. 3.1 [Usi del territorio - Destinazioni d'uso], lettera f); (*) Funzioni relative agli "Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola" di cui all'art. 12.5 [Disposizioni comuni – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola] per la parte già utilizzata per funzioni artigianali alla data di adozione del RUE; (*) la funzione in atto alla data di adozione del RUE (produzione artigianale di birra), può essere estesa mediante l'utilizzo dell'intera superficie esistente all'interno del fabbricato, superando il vincolo di superficie previsto all'art. 12.5 [Disposizioni comuni – Edifici non funzionali all'esercizio dell'attività agricola] per tale tipo di attività. In questo caso sono comunque esclusi ampliamenti di Sul esterna ed interna.
------------------	---

**CARICO URBANISTICO AMMESSO**

Capacità insediativa	
----------------------	--

**INCENTIVI e COMPENSAZIONI**

	(*) Non è ammessa l'applicazione degli incentivi secondo le modalità di cui all'art. 29 [Incentivi] e all'art. 30 [Compensazioni].
--	--

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Infrastrutture per l'urbanizzazione	
Attrezzature e spazi collettivi	
Dotazioni ecologiche ambientali	

**ASPETTI INTEGRATIVI AL SISTEMA PRESTAZIONALE DI CUI AL TITOLO VII DELLE NORME di ATTUAZIONE [Obiettivi di qualità] E DI CUI ALLA PARTE II [Sostenibilità degli insediamenti] DELL'ELABORATO Tav. P.5 DEL RUE "ATTIVITÀ EDILIZIA E PROCEDIMENTI"**

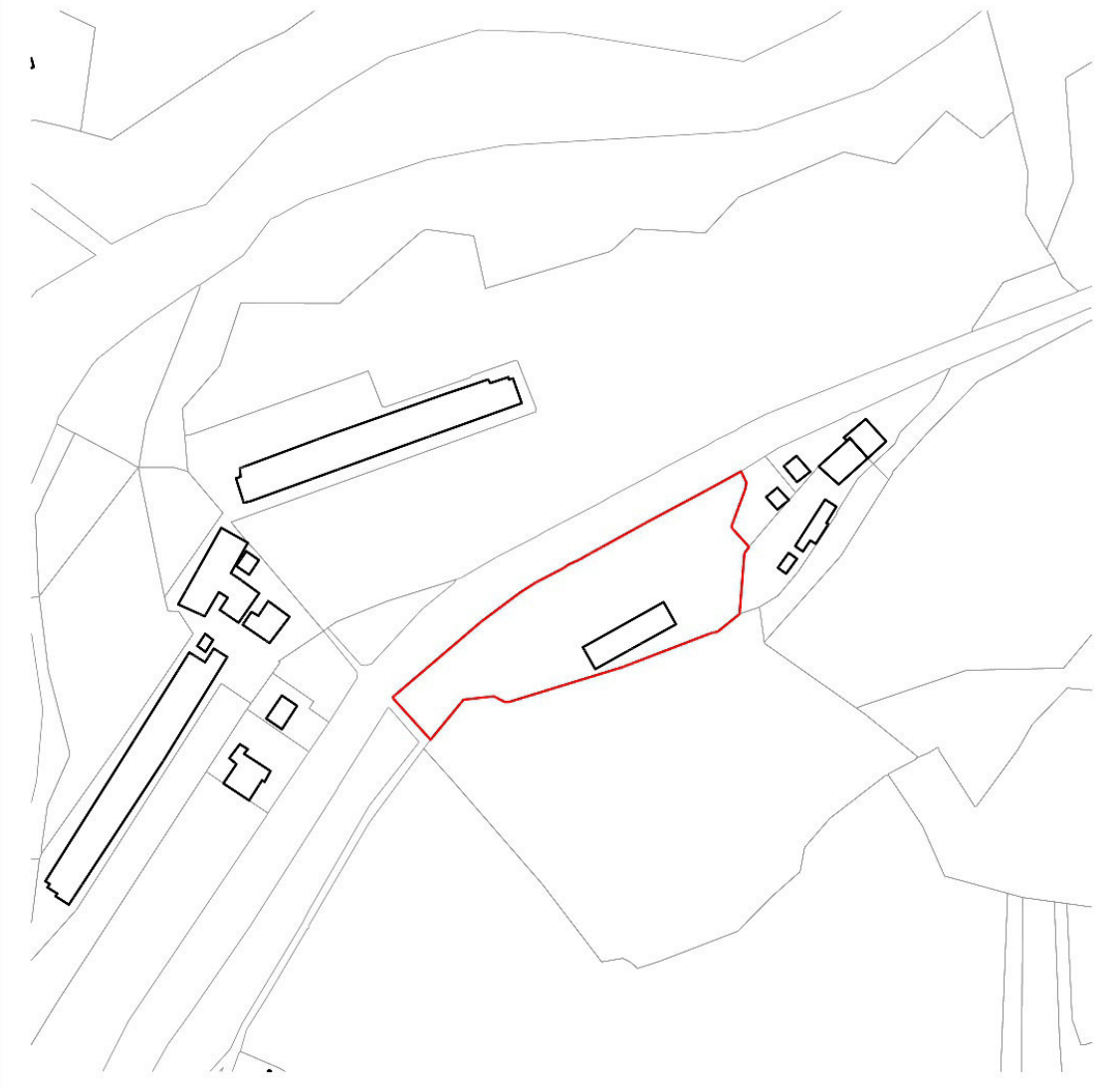
Prestazione sicurezza	
Prestazione sostenibilità	
Prestazione identità	(*) L'attuazione della scheda è subordinata alla riqualificazione architettonica della facciata e alla valorizzazione paesaggistica del sito nell'ottica di minimizzare l'impatto visivo della costruzione dalla S.P. 306 "Casolana-Riolese".

**ASPETTI PUNTUALI DI SCHEDA**

--	--

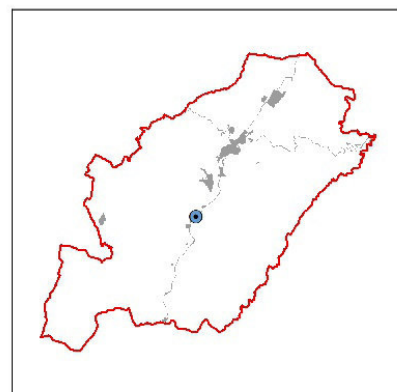


Scala 1:2000



**Legenda**

 Perimetro della scheda



## 5. MODIFICHE NORMATIVE E REGOLAMENTARI

### 5.1 Modifiche normative all'elaborato Tav. P.2 "Norme di attuazione".

Nel presente capitolo sono illustrate le modifiche normative al RUE Intercomunale di nuova previsione oggetto di proposta di Variante e le motivazioni poste alla base delle singole variazioni: si tratta in larga parte di aspetti di aggiornamento e assestamento di limitata portata laddove essa introduce modifiche normative puntuali determinate dalla necessità di:

- rivedere, su impulso dell'Amministrazione Comunale di Solarolo (volontà maturata anche in considerazione dell'esigenza emersa dalle sollecitazioni espresse dalla cittadinanza locale e tradotte nella presentazione di formali istanze urbanistiche), la disciplina delle trasformazioni edilizie inerenti gli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" (art. 17.2 delle NdA) individuando, per i nuovi edifici, ammessi per comprovate esigenze familiari con le modalità di cui al Titolo VII [*Incentivi e compensazioni*] delle NdA del RUE, "Compensazioni" più efficaci e di concreta attuazione. (**Modifica M1**);
- armonizzare il testo normativo del RUE Intercomunale (Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo) al RUE del Comune di Faenza recentemente variato con l'adozione della variante al RUE n. 3 "Variante di assestamento" (atto C. URF n. 38 del 26.07.2018) per rafforzare il coordinamento formale e la coerenza delle previsioni degli strumenti di pianificazione operanti sul territorio dell'Unione della Romagna Faentina. (**Modifica M<sub>2</sub>, M<sub>3</sub>, M<sub>4</sub>, M<sub>5</sub>, M<sub>6</sub>**).

Le azioni sull'apparato normativo si limitano sostanzialmente ai seguenti interventi:

- una modifica di nuova previsione all'articolato del RUE Intercomunale finalizzata ad alleggerire gli oneri compensativi previsti dallo strumento per la costruzione di nuovi edifici entro gli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" resi meno gravosi rispetto a quelli riferiti ai contesti urbani - **Modifica M1**;
- cinque modifiche in allineamento al RUE del Comune di Faenza, conseguenti all'adozione della variante al RUE del Comune di Faenza n. 3, aventi portata di rilevanza generale e finalizzate a:
  - estendere la possibilità di realizzare tetti giardino su edifici produttivi compresi entro le "Aree oggetto di strumenti attuativi" - **Modifica M<sub>2</sub>**;
  - estendere la possibilità di ammettere la modalità operativa della demolizione con ricostruzione di fabbricati al di fuori della fascia di rispetto stradale anche nel caso di edifici di valore culturale e testimoniale, in casi eccezionali derivanti dal prevalente interesse pubblico - **Modifica M<sub>3</sub>**;
  - introdurre una specificazione sull'ambito di applicazione della prestazione di sostenibilità "Alberature" - **Modifica M<sub>4</sub>**;
  - introdurre una precisazione sulla disciplina degli incentivi nelle "Aree urbane di conservazione del verde privato" in relazione alle possibilità di posizionamento dei nuovi edifici autonomi sul lotto - **Modifica M<sub>5</sub>**;
  - in caso di accesso al sistema degli incentivi del RUE, introdurre una diversificazione dell'azione compensativa relativa al "Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano" precisando diverse casistiche di intervento in modo da associare ad ognuna di esse il corretto livello compensativo in termini di Sul - **Modifica M<sub>6</sub>**.

Tali variazioni non incidono sull'assetto complessivo del RUE Intercomunale, inserendosi nel corpo normativo vigente in modo organico, e non comportano aumento del carico urbanistico.

L'azione di modifica normativa comporta la modifica dei seguenti elaborati del RUE vigente:

- **Tav. P.2 Norme di Attuazione**
  - modifica Art. 11.3 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi*];
  - modifica Art. 25.2 [*Impianti e infrastrutture - Fasce di rispetto stradale*];

- modifica Art. 26.3 [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità*], lettera b "Alberature";
- modifica Art. 29 [*Incentivi*];
- modifica Art. 30 [*Compensazioni*].

Ogni puntuale proposta di modifica, di seguito singolarmente illustrata, è riportata nell'"Allegato A.1 -Testo coordinato dell'elaborato Tav. P.2 "Norme di Attuazione"- contrassegnate, per semplicità di lettura, da un codice numerico progressivo "n" e contraddistinte dalla lettera "M" (Cod. Mn), con evidenza delle abrogazioni, sostituzioni e modifiche, suddividendo le modifiche in base alla natura della proposta e distinguendole con diverso colore: "arancione", le modifiche normative di nuova previsione e "rosso", le modifiche normative proposte in allineamento al RUE del Comune di Faenza recentemente variato.

## MODIFICA M1 (agglomerati residenziali in ambito extraurbano)

- **modifica (Cod M1)** - Art. 29 [*Incentivi*]: In considerazione di un indirizzo dell'Amministrazione comunale di Solarolo, dettato da esigenze emerse a livello locale, e fatto proprio dall'Unione della Romagna Faentina, con riferimento all'art. 17 [*Aree rurali a disciplina specifica*], si intende intervenire sul tema degli "ampliamenti" per esigenze familiari (anche in forma di edifici autonomi) entro gli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano". Per i Comuni del RUE Intercomunale, tali agglomerati sono costituiti da gruppi "lineari" di edifici quasi esclusivamente residenziali collocati in territorio rurale, spesso lungo le principali viabilità di accesso ai capoluoghi, sorti sulla base di pianificazioni del passato o anche spontaneamente in modo a vario grado aggregato e continuo nel corso di decenni, che i vari PRG hanno trattato con specifiche soluzioni normative (per lo più tese al completamento) e che il PSC 2010 ha provveduto a perimetrare (13 "borghetti" così distribuiti: 6 a Solarolo, 3 a Brisighella e 4 a Casola Valsenio).

L'edificazione e la caratteristica di micro-aggregati lineari in campagna -a volte privi/carenti di servizi e con dotazioni infrastrutturali limitate che ne condizionano la sostenibilità- dei nuclei in esame sono antecedenti all'adozione del RUE Intercomunale; la disciplina previgente (PRG) contemplava quantità edificatorie generalmente assimilabili ai lotti "B" in area urbana.

In stretta analogia con il Comune di Faenza e con riferimento al contesto rurale di appartenenza, l'attuale disciplina dettata dall'art. 17.2 del RUE Intercomunale per gli "Agglomerati residenziale in ambito extraurbano" - nella maggior parte dei casi da ritenersi "saturi"- ha come obiettivo il controllo delle dinamiche insediative e il consolidamento/riqualificazione dei nuclei esistenti, consentendo in via generale l'ampliamento degli edifici esistenti (nel limite del 20% sulla Sul esistente, con un minimo di 50 mq), e ammettendo la nuova costruzione, esclusivamente con il sistema incentivante di cui all'art. 29 [*Incentivi*] e 30 [*Compensazioni*] e per esigenze dei proprietari o loro familiari.

La valutazione operata dal RUE Intercomunale ha quindi condotto, per i lotti sprovvisti di edifici e fino ad oggi ineditati situati entro i cosiddetti "borghetti rurali", ad introdurre in via generale la possibilità di costruire nuovi edifici anche per i non agricoltori a titolo professionale collegandone però l'ammissibilità all'attivazione di azioni di interesse per la collettività (compensazioni) mediante incentivi.

Tale impostazione è in linea con quanto emerso nell'ambito della conferenza di pianificazione con i vari Enti per l'approvazione dei PSC, ove è emersa l'indicazione di contenere il carico urbanistico (in termini di abitanti insediabili e di funzioni attrattive) negli agglomerati residenziali esistenti in ambito extraurbano lungo le viabilità. L'individuazione operata dal PSC/RUE mira a riconoscere agli insediamenti in questione una condizione "ibrida", intermedia fra lo spazio propriamente rurale ed il tessuto urbano consolidato, temperando i vari aspetti (fra cui anche le esigenze delle proprietà) ed in modo da conservare la possibilità di nuova edificazione anche ai non agricoltori in connessione all'apporto di interesse pubblico delle compensazioni attivate.

In continuità con l'assetto normativo individuato per tali nuclei dal PSC e, a livello sottordinato, dal vigente RUE, con la presente variazione si intende affinare la disciplina delle trasformazioni negli "Agglomerati residenziale in ambito extraurbano" -con riferimento alle aree libere idonee a sostenere nuovi edifici- alleggerendo gli oneri compensativi (art. 30) connessi ad eventuali interventi in base a parametri resi meno gravosi rispetto a quelli vigenti, attualmente riferiti ai valori economici del centro urbano.

Nel complesso non si incrementa il carico urbanistico definito e valutato dal RUE Intercomunale per questi nuclei e si conferma l'impostazione della vigente norma, conservando l'obbligo di provvedere ad opere compensative in caso di interventi eccedenti i 50 mq di ampliamento.

In particolare, per i primi 100 mq di SCO (su un massimo edificabile di 220 mq di superficie coperta) si introduce un fattore moltiplicativo della Sul, riferito a ciascuna azione puntuale, pari a 10 per azioni puntuali all'esterno dell'agglomerato e a 12 qualora le azioni siano attuate nell'ambito dello stesso agglomerato.

In linea con l'osservazione sopra riportata, la modifica normativa è coerente con l'obiettivo di consolidare/riqualificare parti ben definite del territorio rurale già individuate dalla disciplina previgente con caratteri di area urbana. Attraverso la presente norma si opera una rimodulazione del rapporto che regola il sistema incentivo. Al fine di incentivare interventi di riqualificazione e di miglioramento delle caratteristiche geometriche e funzionali dei tratti stradali interessati, si propone infine di estendere l'ambito di applicazione dell'incentivo "Miglioramento degli spazi per la viabilità", indirizzato nel vigente RUE esclusivamente agli ambiti produttivi del centro urbano, anche agli interventi puntuali di miglioramento delle pertinenze stradali situati entro gli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano".

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

#### Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
17.2	Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La Sul in ampliamento può estendersi fino al 30%.</li> <li>- Per ogni unità di intervento, è concesso di edificare oltre alla percentuale riservata agli ampliamenti -compatibilmente alla situazione reale- un solo edificio delle dimensioni max di 220 m<sup>2</sup> di SCO per una H max di 7,50 m.</li> </ul>

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

#### Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
17.2	Aree rurali a disciplina specifica - Agglomerati residenziali in ambito extraurbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La Sul in ampliamento può estendersi fino al 30%.</li> <li>- Per ogni unità di intervento, è concesso di edificare oltre alla percentuale riservata agli ampliamenti -compatibilmente alla situazione reale- un solo edificio delle dimensioni max di 220 m<sup>2</sup> di SCO per una H max di 7,50 m: per i primi 100 m<sup>2</sup> di SCO si applica un fattore moltiplicativo della Sul, riferito a ciascuna azione puntuale di cui all'art. 30 [Compensazioni] pari a : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 nel caso in cui le azioni puntuali si attuino nell'ambito dello stesso agglomerato anche qualora nell'art. 30 siano riferite al centro urbano;</li> <li>- 10 nel caso in cui le azioni puntuali si attuino al di fuori dell'agglomerato.</li> </ul> </li> </ul> <p>I suddetti fattori moltiplicativi si applicano con riferimento ai parametri previsti all'art. 30 per aree o immobili pubblici, anche qualora le azioni puntuali siano effettuate in aree o immobili privati.</p>

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 30

#### Art. 30 Compensazioni

[...]

OBIETTIVO SICUREZZA	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Miglioramento degli spazi per la viabilità	Obiettivo: miglioramento paesaggistico degli scenari stradali con l'acquisizione e qualificazione delle pertinenze negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo]



	<i>specializzato</i> ] e 9 [Ambito produttivo misto]: - 100 m <sup>2</sup> di area acquisita (idoneamente sistemata) = 20 m <sup>2</sup> di Sul; - 100 m <sup>2</sup> di area pertinenziale privata risistemata = 3 m <sup>2</sup> di Sul.
--	--

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 30

### Art. 30 Compensazioni

[...]

OBIETTIVO SICUREZZA	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Miglioramento degli spazi per la viabilità	Obiettivo: miglioramento paesaggistico degli scenari stradali con <i>eventuale</i> l'acquisizione e qualificazione delle pertinenze negli ambiti di cui agli artt. 8 [Ambito produttivo specializzato], 9 [Ambito produttivo misto] e 17.2 [Agglomerati residenziali in ambito extraurbano]: - 100 m <sup>2</sup> di area acquisita (idoneamente sistemata) = 20 m <sup>2</sup> di Sul; - 100 m <sup>2</sup> di area pertinenziale privata risistemata = 3 m <sup>2</sup> di Sul.

## MODIFICA M<sub>2</sub> (tetti giardino su edifici produttivi compresi entro le aree oggetto di strumenti attuativi)

- **modifica (Cod M<sub>2</sub>)** - Art. 11.3 [*Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi*]: a seguito della fase applicativa del RUE, nonché in considerazione di sollecitazioni progettuali pervenute si intende meglio definire il sistema delle norme che incentivano la realizzazione di tetti giardino su edifici produttivi in modo da eliminare alcune limitazioni progettuali che deriverebbero da una loro applicazione rigorosa.

In sede di Tav. P.2 si agisce sulle "Aree oggetto di strumenti attuativi" di cui all'art. 11.3 per le quali siano state cedute le aree pubbliche e siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto: in tal caso gli interventi devono rispettare la disciplina dei piani attuativi e le NdA del PRG '96 con la possibilità, già previste dalla norma, di adeguare gli usi a quelli previsti dal RUE.

Con la presente variazione si aggiunge la possibilità di applicare anche le "Premialità" del RUE con riferimento ai tetti giardino di cui all'art. 57 [Tetti giardino] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

La presente variazione si completa con le modifiche apportate agli altri aspetti normativi inerenti ai tetti giardino Art. 32.7 e 57 di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" (Cap. 5.2). Per i suddetti fini si integra:

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 11.3

### Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica

[...]

#### 3. Aree oggetto di strumenti attuativi

- Aree oggetto di strumenti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle Tavv. P.3 "Progetto".

[...]

- aree per le quali siano state cedute le aree pubbliche e siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto: i titoli abilitativi continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi, con possibilità di cambio di destinazione d'uso degli edifici conformemente alle norme di zona del RUE, fermo restando che nelle aree con strumenti attuativi non decaduti, le variazioni ~~degli usi~~ conformi al RUE ma non agli strumenti attuativi, comportano variante a questi ultimi.

I Piani attuativi adottati prima della data di adozione del RUE o già sottoposti -alla stessa data- a determina di pubblicazione, sono approvati sulla base delle norme previgenti: successivamente all'approvazione seguono quanto disposto al presente comma.

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 11.3

### Art. 11 Aree urbane a disciplina specifica

[...]

#### 3. Aree oggetto di strumenti attuativi

- Aree oggetto di strumenti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle Tavv. P.3 "Progetto".

[...]

- aree per le quali siano state cedute le aree pubbliche e siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto: i titoli abilitativi continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi, con possibilità di cambio di destinazione d'uso degli edifici conformemente alle norme di zona del RUE, ~~nonché di applicazione della Premialità di cui all'art. 57 [Tetti giardino] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti"~~, fermo restando che nelle aree con strumenti attuativi non decaduti, le ~~suddette~~ variazioni conformi al RUE ma non agli strumenti attuativi, comportano variante a questi ultimi.

I Piani attuativi adottati prima della data di adozione del RUE o già sottoposti -alla stessa data- a determina di pubblicazione, sono approvati sulla base delle norme previgenti: successivamente all'approvazione seguono quanto disposto al presente comma.

[...]

## MODIFICA M<sub>3</sub> (edifici di valore nelle fasce di rispetto stradali)

- **modifica (Cod. M<sub>3</sub>)** - Art. 25.2 [*Impianti e infrastrutture - Fasce di rispetto stradali*]: a seguito di specifica richiesta di variante normativa, Prot. n. 33.536 del 23.05.2018, si ritiene di valutare la possibilità di ammettere la demolizione con ricostruzione di fabbricati al di fuori della fascia di rispetto stradale anche nel caso di edifici di valore culturale e testimoniale, purché privi di elementi o apparti decorativi storici del quale non sia possibile riprodurre il valore originario.

Tale possibilità, corrispondente ad una casistica di eccezione, deve in ogni caso riguardare fabbricati che siano costruiti a ridosso ed interferenti con le pertinenze stradali (quali quello oggetto di richiesta di variante che presenta la muratura esterna costruita direttamente sulla sponda del fosso di guardia) e deve derivare da prevalenti esigenze di sicurezza e/o igiene ambientale attestate dagli Enti competenti (es. gli Enti proprietari delle strade e Consorzi competenti su scoli e/o canali), ovvero da condizioni derivanti dalla progettazione di opere pubbliche o di interesse generale. Per i suddetti fini si integra:

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 25.2

### Art. 25 Impianti e infrastrutture

[...]

#### 2. Fasce di rispetto stradali

[...]

Gli edifici esistenti presenti nelle fasce di rispetto possono essere oggetto di ristrutturazione senza demolizione integrale e di ampliamento non fronteggiante la strada, nel rispetto delle singole norme di zona.

Nelle fasce di rispetto sono ammessi altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione ove tale operazione comporti diverso posizionamento degli edifici interamente al di fuori della fascia di rispetto. In tale caso la ricostruzione avviene mantenendo la Sul ed il volume esistente nel rispetto di ogni altra specifica norma di intervento. Il suddetto intervento non si applica agli "Edifici e manufatti di valore" di cui all'art. 6.

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 25.2

### Art. 25 Impianti e infrastrutture

[...]

#### 2. Fasce di rispetto stradali

[...]

Gli edifici esistenti presenti nelle fasce di rispetto possono essere oggetto di ristrutturazione senza demolizione integrale e di ampliamento non fronteggiante la strada, nel rispetto delle singole norme di zona.

Nelle fasce di rispetto sono ammessi altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione ove tale operazione comporti diverso posizionamento degli edifici interamente al di fuori della fascia di rispetto. In tale caso la ricostruzione avviene mantenendo la Sul ed il volume esistente nel rispetto di ogni altra specifica norma di intervento. Il suddetto intervento non si applica agli "Edifici e manufatti di valore" di cui all'art. 6 **con la seguente precisazione: per gli edifici di valore culturale e testimoniale che siano a ridosso ed interferenti con le pertinenze stradali -purché privi di elementi decorativi storici dei quali non sia possibile riprodurre il valore originario- la modalità operativa della demolizione con ricostruzione è ammessa solo qualora prevalgano esigenze di sicurezza e/o di igiene ambientale attestate dagli Enti competenti, nonché condizioni derivanti dalla progettazione di opere pubbliche o di interesse generale.**

## MODIFICA M<sub>4</sub> (specificazione sull'ambito di applicazione della prestazione di sostenibilità "Alberature")

- **modifica (Cod. M<sub>4</sub>)** - Art. 26.3 [*Prestazioni minime del centro urbano - Prestazione sostenibilità*], lettera b. "Alberature": con riferimento alla prestazione di sostenibilità "Alberature", a seguito della fase applicativa del RUE, si ritiene di operare una semplificazione limitando l'ambito di applicazione ai casi in cui sia determinato un numero di alberi maggiore di uno. E' il caso di cambi d'uso con aumento di carico urbanistico limitati a piccole porzioni di edifici che determinano proporzionalmente quote di verde in misura inferiore ad un albero; in tal caso l'onere della piantumazione (arrotondata per eccesso ad un albero) sarebbe sproporzionato all'esito dell'intervento in materia di diverso uso. Per i suddetti fini si integra:

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.3.b

### Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

#### 3. *Prestazione sostenibilità*

[...]

- a. Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)
  - Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Sul oggetto di cambio d'uso.

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 26.3.b

### Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

[...]

#### 3. *Prestazione sostenibilità*

[...]

- b. Alberature (rif. Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)
  - Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla Sul oggetto di cambio d'uso **qualora sia determinato un numero di alberi maggiore di 1.**

## MODIFICA M<sub>5</sub> (incentivi nelle Aree urbane di conservazione del verde privato)

- **modifica (Cod. M<sub>5</sub>)** - Art. 29 [*Incentivi*]: a seguito di richiesta di Valutazione preventiva, annotata agli atti con Prot. n. 75.644 del 19.12.2017 e riguardante le modalità di applicazione della norma incentivante per realizzare edifici autonomi nelle "Aree urbane di conservazione del verde privato", si ritiene di rispondere positivamente alla richiesta di collocare tali nuovi edifici nelle adiacenze delle costruzioni esistenti, anche confinanti, e non solo nelle adiacenze delle costruzioni esistenti sul lotto di intervento come previsto dall'art. 29 del vigente RUE. Tale precisazione corrisponde in molti casi all'opportunità di collocare i nuovi volumi ottenuti con l'incentivo non in prossimità degli edifici inseriti nel "verde privato" che sono spesso costituiti da "ville" o tipologie di valore, bensì nelle vicinanze delle edificazione -anche su altra proprietà- eventualmente presente in posizione limitrofa al nuovo intervento. Per i suddetti fini si integra:

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

### Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
11.5	Aree urbane di conservazione del verde privato	<ul style="list-style-type: none"><li>- La Sul in ampliamento può estendersi al 20% fino al max di 250 m<sup>2</sup> con possibilità di realizzare un solo nuovo edificio autonomo nelle adiacenze di edifici esistenti <del>sul lotto</del>.</li><li>- E' ammesso il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul esistente con un max di 250 m<sup>2</sup> di Sul.</li></ul>

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 29

### Art. 29 Incentivi

[...]

Articolo	Zona	Incentivo
11.5	Aree urbane di conservazione del verde privato	<ul style="list-style-type: none"><li>- La Sul in ampliamento può estendersi al 20% fino al max di 250 m<sup>2</sup> con possibilità di realizzare <del>sul lotto</del> un solo nuovo edificio autonomo nelle adiacenze di edifici esistenti.</li><li>- E' ammesso il commercio al dettaglio fino al 30% della Sul esistente con un max di 250 m<sup>2</sup> di Sul.</li></ul>

## MODIFICA M<sub>6</sub> (potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano)

- **modifica (Cod. M<sub>6</sub>)** - Art. 30 [Compensazioni]: a seguito della prima fase applicativa del sistema Incentivi-Compensazioni del RUE è emersa la necessità di dettagliare su impulso e con la collaborazione del Settore LLPP URF l'applicazione dell'azione compensativa relativa al "Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano" precisando diverse casistiche di intervento tutte coerenti con l'azione strategica in modo da associare ad ognuno di esse il corretto livello compensativo di in termini di Sul.

La presente variazione si completa con le modifiche apportate agli altri aspetti normativi inerenti agli interventi compensativi per la permeabilità di cui all'Art. 40 "Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo" della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" (Cap. 5.2). Per i suddetti fini si integra:

TESTO VIGENTE

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 30

### Art. 30 Compensazioni

[...]

OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano	Obiettivo: potenziare le alberature di alto fusto, sia in area pubblica che privata, per mantenere la struttura dei viali e rendere più vivibile la città; valorizzare il verde attrezzato pubblico: <del>in area pubblica: 1 albero = 0,7 m<sup>2</sup> di Sul; 2 m<sup>2</sup> di Sul qualora l'albero sia piantato in sostituzione di alberi lungo i viali in centro urbano o che comporti la realizzazione di aiuole con eliminazione di superfici impermeabili;</del> <del>in area privata: 1 albero = 0,2 m<sup>2</sup> di Sul;</del> <del>in aree verdi attrezzate pubbliche: 3 m<sup>2</sup> di Sul per ogni quota di intervento pari al valore di monetizzazione delle aree in centro storico.</del>

TESTO VARIATO

Tav. P.2 "Norme di Attuazione" - Art. 30

### Art. 30 Compensazioni

[...]

OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano	Obiettivo: potenziare le alberature di alto fusto, sia in area pubblica che privata, per mantenere la struttura dei viali e rendere più vivibile la città; : <i>in area pubblica:</i> - piantumazione di 1 albero in area libera/permeabile = 0,7 m <sup>2</sup> di Sul; - rimozione di ceppaia e sostituzione con 1 albero = 1 m <sup>2</sup> di Sul; - abbattimento e sostituzione di 1 albero con ripristino dell'area di impianto = 1,5 m <sup>2</sup> di Sul; - piantumazione/sostituzione/riconfigurazione della posizione di un albero con eliminazione di superficie impermeabile e/o realizzazione/riconfigurazione di aiuole = 2 m <sup>2</sup> di Sul. <i>in area privata:</i> - 1 albero = 0,2 m <sup>2</sup> di Sul.-

## 5.2 Modifiche regolamentari all'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Nel presente capitolo sono illustrate le modifiche regolamentari in aggiornamento all'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti". Esse scaturiscono dalla necessità di aggiornare l'apparato regolamentare del RUE Intercomunale vigente per adeguarlo/allinearlo:

- agli adeguamenti normativi che si rendono necessari a seguito dell'entrata in vigore del D. Lgs 257/2016 in materia di combustibili alternativi, inclusi i punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica;
- all'attività di armonizzazione dell'apparato procedimentale degli strumenti urbanistici operanti sul territorio dell'Unione della Romagna Faentina -RUE Intercomunale e RUE del Comune di Faenza- a seguito dell'adozione della Variante al RUE n. 3 del Comune di Faenza recentemente adottata.

Le modifiche apportate alla Tav. P.5 in "aggiornamento" ad atti normativi sovraordinati comportano:

- la modifica dell'art. 34 [*Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica*] della Tav. P.5.

Essa è riportata nel proseguo del documento e contraddistinta dalla lettera "A" con evidenza delle abrogazioni, sostituzioni e modifiche con distinto colore "blu" e "~~barrato blu~~", per distinguerle dalle altre modifiche regolamentari che non costituiscono recepimenti dovuti.

Le modifiche regolamentari di nuova previsione apportate in "allineamento" al RUE del Comune di Faenza, determinate dall'analisi degli effetti applicativi del RUE oppure da richieste specifiche da parte di operatori privati, comunque attinenti a tematiche di rilevanza generale comportano:

- la modifica della disciplina dello scomputo di oneri primari nelle "Aree oggetto di strumenti attuativi" - **Modifica M<sub>1</sub>**;
- una precisazione nella disciplina che incentiva la realizzazione di tetti giardino su edifici produttivi - **Modifica M<sub>2</sub>**;
- una precisazione nella disciplina delle azioni compensative a distanza relativa alla piantumazione di siepi lineari - **Modifica M<sub>3</sub>**;

Ogni puntuale proposta di modifica, di seguito singolarmente illustrata, è contrassegnata, per semplicità di lettura, da un codice numerico progressivo "n" e contraddistinta dalla lettera "M" (**Cod. Mn**), con evidenza delle abrogazioni, sostituzioni e modifiche con distinto colore "rosso" e "~~barrato rosso~~", per distinguerle dalle modifiche regolamentari in aggiornamento che costituiscono recepimenti dovuti.

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, delle NdA del RUE (e dell'art. 3.3 della Convenzione Rep. 340/2015 per l'ampiamiento del conferimento all'Unione delle funzioni in materia di urbanistica ed edilizia), in relazione al carattere strettamente regolamentare dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", il suo aggiornamento può avvenire con sola delibera di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina.

## MODIFICA M<sub>1</sub> (scomputo di oneri primari nelle "Aree oggetto di strumenti attuativi")

- **modifica (Cod M<sub>1</sub>):** Titolo III - Disciplina del contributo di costruzione, Art. 19 [*Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione*]: Con lettere assunte agli atti alcune società operanti nel settore edile-immobiliare intervengono sul tema dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, dall'ammontare del contributo di costruzione, in occasione di interventi costruttivi nell'ambito di comparti ove siano già state realizzate le infrastrutture primarie a seguito dell'attuazione di piani attuativi. In particolare, i suddetti operatori, anche appellandosi all'attuale persistente situazione di crisi del settore, chiedono che lo scomputo degli oneri avvenga in tempi più lunghi rispetto ai dieci anni corrispondenti alla validità delle convenzioni urbanistiche, così come previsto attualmente all'art. 19 della Tav. P.5.

In merito alla suddetta richiesta, il tema va affrontato partendo dalla premessa per cui le opere di urbanizzazione comportano la corresponsione del relativo onere, qualora non siano realizzate direttamente dal concessionario.

Per questo motivo, qualora nell'ambito di un Piano Particolareggiato la Ditta urbanizzante realizzi tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, depurazione, distribuzione acqua, rete enel, rete gas, linee telefoniche, pubblica illuminazione, verde attrezzato), i Permessi di Costruire rilasciati nei vari lotti vengono poi esentati dal pagamento dell'onere di urbanizzazione primaria stessa.

Il suddetto principio deriva dal disposto del punto 1.7.4 della Delibera del Consiglio Regionale 4 marzo 1998, n. 849 "Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10" tuttora valida:

*"1.7.4 - In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità di seguito indicate.*

*a) per le opere di urbanizzazione primaria, afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:*

*- è dovuto, per le opere non realizzate direttamente dal concessionario, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;*

*[...]*

*A scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria, il concessionario può realizzare direttamente le relative opere ai sensi del primo capoverso del presente punto 1.7. Qualora l'importo delle opere realizzate dal concessionario superi l'onere dovuto per le corrispondenti opere, il Comune può applicare uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere dovuto.*

*[...]"*

Nel caso di lottizzazione convenzionata, si pone legittimamente il tema di individuare un termine temporale oltre il quale l'ambito che viene urbanizzato venga considerato un "pezzo di città consolidata" dove pertanto cominciare a far pagare l'onere di urbanizzazione primaria alle nuove costruzioni.

Tale termine, in continuità con la disciplina comunale previgente, è stato individuato nel RUE in dieci anni (pari alla data di validità della convenzione, entro la quale il lottizzante deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria). Tale termine è attualmente incrementato dei tre anni di proroga alle convenzioni istituita per legge (DL 69/2012 convertito nella L 98/2013).

Tale impostazione, pur non riconducibile letteralmente ai disposti di legge, si basa sulla considerazione che, una volta realizzate e cedute le opere di urbanizzazione (e scaduta la convenzione), queste diventano proprietà pubblica e cominciano a necessitare di manutenzione con onere in capo alla collettività al pari delle altre infrastrutture esistenti (si pensi agli interventi manutentivi da prevedere con continuità alle strade, al verde, alla pubblica illuminazione ecc.).

In considerazione delle sollecitazioni pervenute dagli operatori di settore e ritenendo di perseguire complessivamente un interesse generale nell'agevolare le trasformazioni edilizie nell'attuale periodo, si agisce attraverso una valutazione del tema improntato a ridurre il carico economico dell'intervento, sempre nel rispetto dei principi normativi.

A fini suddetti rileva il fatto che il RUE vigente identifica con apposita perimetrazione i comparti ove si è ritenuto -anche a convenzione scaduta- di far sopravvivere la disciplina urbanistica definita nei piani particolareggiati,



tale da caratterizzare significativamente la connotazione urbanistica dell'edificato quanto a parametri edificatori, allineamenti, regole compositive e architettoniche, ecc.

Per contro, sono stati assimilati alle parti di città consolidate e consegnate totalmente ai principi generali del RUE (es. densificazione, deroghe, prestazioni ambientali, incentivi, ecc.) quei comparti -in genere quasi totalmente completati- ove si è ritenuto far prevalere la disciplina del tessuto circostante.

Si ritiene corretto, alla luce della suddetta analisi di RUE, continuare ad escludere dal pagamento degli oneri primari gli interventi in quei comparti, individuati da apposita perimetrazione, dove si conserva un rapporto diretto tra i progetti edilizi e i contenuti urbanistici dei piani anche se a convenzione scaduta: in tale ambito permane infatti il potenziale carico urbanistico per il quale sono state dimensionate e realizzate le infrastrutture primarie. Nel momento in cui il RUE consegna i suddetti comparti alla città consolidata (eliminando la perimetrazione di cui all'art. 11 della Tav. P.2) scompare la relazione diretta delle nuove costruzione con i contenuti dei vecchi piani potendo ad esempio ulteriormente densificare il tessuto edilizio incrementandone il carico urbanistico in coerenza con i principi generali di densificazione: conseguentemente le opere di urbanizzazione realizzate in base al dimensionamento dei vecchi piani cominceranno a dover essere integrate e mantenute con onere in capo alla collettività al pari delle altre infrastrutture esistenti (si pensi agli interventi manutentivi da prevedere con continuità alle strade, al verde, alla pubblica illuminazione ecc.). Da ciò deriva la modifica regolamentare in oggetto che individua unicamente in questi contesti consolidati, qualora interessati da piani particolareggiati, l'onere di corrispondere il contributo di urbanizzazione primaria dopo la scadenza decennale e relative proroghe della convenzione.

Tale modifica regolamentare interviene nella fase transitoria della DAL n. 186/2018 che ha approvato la nuova disciplina regionale sul contributo di costruzione che dovrà essere recepita dai Comuni entro il 30 settembre 2019.

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 19.8

#### **Art. 19 Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione**

[...]

~~8. Per gli interventi che ricadono in ambiti soggetti a strumenti attuativi disciplinati da convenzione o/o atto unilaterale d'obbligo, è comunque dovuta la corresponsione degli oneri anche di urbanizzazione primaria secondo le procedure di cui alla presente regolamentazione, nel caso in cui la domanda sia presentata dopo dieci anni dalla data di trascrizione della convenzione o/o atto d'obbligo.~~

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 19.8

#### **Art. 19 Quota di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione**

[...]

8. Per l'attuazione di interventi nei comparti subordinati a strumenti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle Tavv. P.3 "Progetto" di cui all'art. 11.3 [Aree urbane a disciplina specifica - Aree oggetto di strumenti attuativi] delle NdA, si applicherà il corrispondente scomputo di oneri previo aggiornamento degli importi ai valori vigenti alla data di presentazione del titolo; tale scomputo si applicherà anche nel caso di convenzione scaduta qualora le opere di urbanizzazione siano già state collaudate. Al di fuori dei suddetti comparti individuati con apposita perimetrazione, lo scomputo totale o parziale dell'onere di urbanizzazione primaria permane, nella misura dovuta, qualora il titolo edilizio sia presentato entro dieci anni dalla data di trascrizione della convenzione urbanistica e/o atto d'obbligo o dentro il termine derivante da proroghe di legge.

## MODIFICA M<sub>2</sub> (tetti giardino su edifici produttivi)

- **modifica (Cod M<sub>2</sub>)** - Titolo III, Art. 37 [*Bioedilizia nelle tipologie specialistiche a destinazione produttiva/mista*], comma 2 "Nuove costruzioni" e Titolo VII Art. 57 [*Tetti giardino*]: a seguito della fase applicativa del RUE, nonché in considerazione di sollecitazioni progettuali pervenute si intende meglio definire il sistema delle norme che incentivano la realizzazione di tetti giardino su edifici produttivi in modo da eliminare alcune limitazioni progettuali che deriverebbero da una loro applicazione rigorosa.

In sede di Tav. P.5 all'art. 57 [*Tetti giardino*], dove si consentono locali connessi alla fruibilità del verde pensile anche in incremento dell'altezza massima di zona (Hmax), si aggiunge la possibilità di eccedere rispetto all'altezza massima anche con gli elementi di contenimento del verde pensile (es. parapetti perimetrali, ecc.).

In relazione alla suddetta modifica, all'art. 32.7 *Bioedilizia nelle tipologie specialistiche a destinazione produttiva/mista*, comma 2 "Nuove costruzioni" si precisa che la realizzazione del verde perimetrale deve caratterizzare tutti i prospetti dell'edificio occupando il tutto il perimetro ad eccezione della parte interessata dai locali eventualmente realizzati ai sensi dell'art. 57 [*Tetti giardino*]. Per i suddetti fini si integra:

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 32.7

### Art. 37 Bioedilizia nelle tipologie specialistiche a destinazione produttiva/mista

[...]

#### 2. Nuove costruzioni

[...]

- la struttura di copertura deve essere realizzata con travature in legno. Particolare attenzione deve essere posta al manto di copertura dell'edificio, che dovrà escludere come finitura esterna l'uso di guaine. Si dovrà favorire -per quanto compatibile con la funzionalità della struttura- l'uso del tetto dell' edificio con soluzioni a giardino; è consentito progettare soluzioni alternative alle travature in legno in abbinamento a tetti giardino con terreno drenante a copertura arbustiva (spessore del terreno nella fascia di bordo di almeno 40 cm): con la dizione "tetto giardino" si intende una copertura realizzata a giardino pensile, praticabile e fruibile, dove almeno la parte perimetrale consenta l'impianto di specie arbustive che, nel complesso, creino un effetto di verde, visibile e ben mantenuto, caratterizzante tutti i prospetti dell'edificio; la parte rimanente della copertura -interna alla fascia di bordo- potrà essere trattata a verde estensivo, percorsi pedonali, ecc. In alternativa alle travature in legno è anche possibile attrezzare almeno il 70% della superficie piena delle pareti esterne con verde verticale piantato a terra;

[...]

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 32.7

### Art. 37 Bioedilizia nelle tipologie specialistiche a destinazione produttiva/mista

[...]

#### 3. Nuove costruzioni

[...]

- la struttura di copertura deve essere realizzata con travature in legno. Particolare attenzione deve essere posta al manto di copertura dell'edificio, che dovrà escludere come finitura esterna l'uso di guaine. Si dovrà favorire -per quanto compatibile con la funzionalità della struttura- l'uso del tetto dell' edificio con soluzioni a giardino; è consentito progettare soluzioni alternative alle travature in legno in abbinamento a tetti giardino con terreno drenante a copertura arbustiva (spessore del terreno nella fascia di bordo di almeno 40 cm): con la dizione "tetto giardino" si intende una copertura realizzata a giardino pensile, praticabile e fruibile, dove almeno la parte perimetrale **-ad eccezione di quella interessata dagli eventuali locali di cui all'art. 57 [*Tetti giardino*]-** consenta l'impianto di specie arbustive che, nel complesso, creino un effetto di verde, visibile e ben mantenuto, caratterizzante tutti i prospetti dell'edificio; la parte rimanente della copertura -interna alla fascia di bordo- potrà

essere trattata a verde estensivo, percorsi pedonali, ecc. In alternativa alle travature in legno è anche possibile attrezzare almeno il 70% della superficie piena delle pareti esterne con verde verticale piantato a terra;  
[...]

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 57

#### **Art. 57 Tetti giardino**

Negli edifici a destinazione produttiva/mista nel centro urbano, ma al di fuori del centro storico, nel caso di realizzazione del tetto giardino, come definito all'art. 37.2, è possibile realizzare locali connessi alla fruibilità del verde pensile (quali sale riunioni e simili) che non costituiscano autonome unità immobiliari, fino a coprire al massimo il 50% della copertura, con caratteristiche di elevata qualità formale e garantendo la visibilità del verde con ampie superfici trasparenti per almeno il 75% del perimetro. I suddetti locali:

- possono essere aggiunti alla volumetria e alla Sul realizzabili in base alle norme di zona;
- possono essere realizzati in incremento all'H max di zona;
- non necessitano di assolvere alle prestazioni di cui all'art. 26.2, lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] delle NdA.

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 57

#### **Art. 57 Tetti giardino**

Negli edifici a destinazione produttiva/mista nel centro urbano, ma al di fuori del centro storico, nel caso di realizzazione del tetto giardino, come definito all'art. 37.2, è possibile realizzare locali connessi alla fruibilità del verde pensile (quali sale riunioni e simili) che non costituiscano autonome unità immobiliari, fino a coprire al massimo il 50% della copertura, con caratteristiche di elevata qualità formale e garantendo la visibilità del verde con ampie superfici trasparenti per almeno il 75% del perimetro. I suddetti locali:

- possono essere aggiunti alla volumetria e alla Sul realizzabili in base alle norme di zona;
- possono essere realizzati in incremento all'H max di zona, **come anche gli elementi di contenimento del verde pensile;**
- non necessitano di assolvere alle prestazioni di cui all'art. 26.2, lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] delle NdA.

### Modifica M<sub>3</sub> (azioni compensative a distanza)

- **modifica (Cod M<sub>3</sub>)** - Titolo IV, Art. 40 [Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo]: a fronte della valorizzazione dell'azione compensativa "Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano" -di cui alla modifica (Cod. M<sub>6</sub>) del cap. 5.1- si è dettagliata l'azione compensativa a distanza relativa alla piantumazione di siepi lineari per proporzionarne meglio gli effetti applicativi in relazione all'ambito di intervento sul verde; in particolare:
    - nell'unità di paesaggio della centuriazione, si mantiene il parametro compensativo di 1,5 mq di area permeabile a fronte di 1 m di siepe;
    - in ambito urbano il parametro compensativo passa da 1,5 a 0,5 mq sempre a fronte di 1 m di siepe.
- Per i suddetti fini si integra:

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 40

#### Art. 40 Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo (rif. art. 26.3 lettera a. delle NdA)

[...]

2. Fermo restando che almeno il 50% dei valori di permeabilità minima di cui all'art. 26.3 lettera a. delle NdA è da assicurare nel lotto di intervento, quale prestazione ecologico-ambientale fisicamente e spazialmente legata alla sostenibilità "in situ" della trasformazione edilizia, la restante quantità di superficie permeabile -non realizzata all'interno del lotto- può essere assolta a distanza, su parere vincolante dell'UTC, in relazione alle seguenti soluzioni e quantità:

Eliminazione di pavimentazioni impermeabili in aree di ricarica della falda di cui all'art. 5.3 del PTCP e sostituzione con suolo verde sistemato con alberi e siepi	200%
Eliminazione di pavimentazioni e sostituzione con suolo verde sistemato con alberi e siepi	150%
Piccoli bacini naturalizzati con acqua e vegetazione	100%
Realizzazione, in ambito urbano <del>e in zone ricomprese nell'Unità di Paesaggio della Centuriazione</del> , di siepi lineari con funzione ecologica e di rallentamento del deflusso delle acque	1 m di siepe = <del>1,5</del> m <sup>2</sup> di area permeabile
Realizzazione di reti ecologiche nel centro urbano	3 m di rete ecologica = 1 m <sup>2</sup> di area permeabile
Alberi di alto fusto in area pubblica nel centro urbano	1 albero = 2,5 m <sup>2</sup> di area permeabile
Interventi mirati alla salvaguardia e potenziamento della biodiversità, prevedendone il monitoraggio nel tempo, redatti da professionalità competenti in materia	1 progetto = 5 m <sup>2</sup> di area permeabile

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 40

#### Art. 40 Riduzione dell'impatto edilizio: permeabilità del suolo (rif. art. 26.3 lettera a. delle NdA)

[...]

2. Fermo restando che almeno il 50% dei valori di permeabilità minima di cui all'art. 26.3 lettera a. delle NdA è da assicurare nel lotto di intervento, quale prestazione ecologico-ambientale fisicamente e spazialmente legata alla sostenibilità "in situ" della trasformazione edilizia, la restante quantità di superficie permeabile -non realizzata all'interno del lotto- può essere assolta a distanza, su parere vincolante dell'UTC, in relazione alle seguenti soluzioni e quantità:

Eliminazione di pavimentazioni impermeabili in aree di ricarica della falda di cui all'art. 5.3 del PTCP e sostituzione con suolo verde sistemato con alberi e siepi	200%
Eliminazione di pavimentazioni e sostituzione con suolo verde sistemato con alberi e siepi	150%
Piccoli bacini naturalizzati con acqua e vegetazione	100%
Realizzazione, in ambito urbano di siepi lineari con funzione ecologica e di rallentamento del deflusso delle acque	1 m di siepe = <del>0,5</del> m <sup>2</sup> di area permeabile
Realizzazione, nell'Unità di Paesaggio della Centuriazione, di siepi lineari con funzione ecologica e di rallentamento del deflusso delle acque	1 m di siepe = 1,5 m <sup>2</sup> di area permeabile

Realizzazione di reti ecologiche nel centro urbano	3 m di rete ecologica = 1 m <sup>2</sup> di area permeabile
Alberi di alto fusto in area pubblica nel centro urbano	1 albero = 2,5 m <sup>2</sup> di area permeabile
Interventi mirati alla salvaguardia e potenziamento della biodiversità, prevedendone il monitoraggio nel tempo, redatti da professionalità competenti in materia	1 progetto = 5 m <sup>2</sup> di area permeabile

## MODIFICA A<sub>1</sub> (punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica)

- **azione:** adeguare il RUE Intercomunale alla disciplina di attuazione alla Direttiva 2014/94/UE in materia di combustibili alternativi, inclusi i punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica recepita nel nostro ordinamento con DLgs 257/2016.

TESTO VIGENTE

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 34

### Art. 34 Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica

Ai sensi dell'art 4, comma 1-ter, del DPR 380/2001, come modificato dall'art. ~~17 quinquies, comma 1, DL 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla L 7 agosto 2012, n. 134~~, a decorrere dal ~~1 giugno 2014~~, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 m<sup>2</sup> e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

TESTO VARIATO

Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" - Art. 34

### Art. 34 Punti di ricarica per veicoli ad alimentazione elettrica

Ai sensi dell'art 4, comma 1-ter, del DPR 380/2001, come modificato dall'art. **15, comma 1, del DLgs 16 dicembre 2016, n. 257**, a decorrere dal **31 dicembre 2017**, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 m<sup>2</sup> e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia **di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile** l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no **e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali.**

