COMUNITA' MONTANA
- UNIONE DEI COMUNI -
DELL'APPENNINO CESENATE

COMUNE DI VERGHERETO

RUE 2013

LR 24 marzo 2000 n. 20 art. 29

Regolamento
Urbanistico
Edilizio

IL SINDACO
Guido Guidi

IL RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA-EDILIZIA
geom. Pierangela Zizzi

ADOZIONE DCC n. 41 del 28.08.2013

APPROVAZIONE DCC n. del

RELAZIONE

PROGETTISTI
dott. arch. Carlo Lazzari
dott. arch. Sandra Vecchietti

COLLABORATORI
dott. ing. Alessandra Carta
dott. arch. Francesca Casu
dott. ing. Giulia Tansini
dott. ing Marco Carpaneta

GRUPPO DI LAVORO

INTERNO ALLE AMMINISTRAZIONI: PIERANGELA Zizzi, MIRTA BARCHI

ESTERNO: CARLO LAZZARI, SANDRA VECCHIETTI, ALESSANDRA CARTA, FRANCESCA CASU, GIULIA TANSINI, MARCO CARPANETA

SOMMARIO

1 PREMESSA 5

2 OBIETTIVI GENERALI, OBIETTIVI SPECIFICI E AZIONI DEL RUE 6

2.1 IL PASSAGGIO DALLA DIMENSIONE COMUNALE AD UNA DIMENSIONE TERRITORIALE PIÙ VASTA 6

2.2 LA PROMOZIONE DELLO SVILUPPO LOCALE SOSTENIBILE 7

2.3 LA RIGENERAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLA VITA 7

2.4 LA SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE, LA PARTECIPAZIONE E LA TRASPARENZA DEI PROCESSI AMMINISTRATIVI 8

3 ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO 9

3.1 TERRITORIO URBANO 9

3.2 TERRITORIO RURALE 16

4 PROGETTO 18

4.1 RECEPIMENTO DELLE DISPOSIZIONI DEL PSC IN MERITO ALLA TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITÀ CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITÀ FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO 18

4.2 DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NEL TERRITORIO URBANO 18

4.2.1 Interventi di riqualificazione diffusa 22

4.3 PREVISIONI DEL PRG PREVIGENTE CONFERMATE DAL PSC 28

4.4 AMBITI DA TRASFORMARE 29

4.5 TERRITORIO RURALE 29

5 DOTAZIONI TERRITORIALI 33

5.1 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI COLLETTIVI 33

6 LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DEL TERRITORIO URBANO E RURALE 35

7 STRUMENTI, REGOLE E MODALITA' ATTUATIVE 36

7.1 PEREQUAZIONE 36

7.1.1 Classificazione dei suoli e attribuzione degli indici edificatori 36

7.1.2 Riconoscimento di quantità edificatorie connesse a manufatti esistenti 37
7.2 COMPENSAZIONE, PREMIALITA' E CREDITI EDILIZI 39
7.3 TRASFERIMENTO DI QUANTITÀ EDIFICATORIE 41
7.4 FISCALITÀ IMMOBILIARE 44
8 LE NORME 45
9 PRINCIPALI MODIFICHE INTRODOTTE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI 47
10 CARTA UNICA DEL TERRITORIO E TAVOLA DEI VINCOLI 49

1 PREMESSA

I Piani Strutturali Comunali dei Comuni di **Borghi**, **Mercato Saraceno**, **Roncofreddo, Sogliano al Rubiconde** e **Verghereto** sono stati redatti nell'ambito di un processo di coopianificazione con l'**Amministrazione provinciale**, ai sensi dell'art. 21 L.R. 20/2000, ove il **PTCP** ha assunto valore ed effetti dei PSC.

A seguito di questa positiva esperienza la **Comunità Montana - Unione dei Comuni - dell'Appennino Cesenate** ha avviato un percorso per promuovere una analoga esperienza nella redazione dei Regolamenti Urbanistici dei cinque Comuni. A tal fine ha coordinato i necessari incontri e verifiche ed infine ha sottoscritto un accordo (D.C. n. 34 del 25.11.2006) ove i 5 Comuni si sono impegnati ad elaborare, in forma associata, il Regolamento urbanistico Edilizio secondo quanto disposto dalle Leggi regionali n. 20/2000 e n. 15/2013.

Tale forma coordinata di elaborazione del RUE ha comportato evidenti vantaggi, in termini di risparmio economico, di uniformità di linguaggio, di semplificazione nella gestione, tra cui:

- accesso al quadro conoscitivo del PTCP della Provincia di Forlì–Cesena necessario per l'elaborazione dei dati, delle analisi e conseguente approfondimento, alla scala locale, del progetto territoriale già condiviso;
- efficienza e coordinamento nel perseguire gli obbietti prefissati dalla pianificazione sovraordinata;
- elaborazione di apparati normativi e cartografici che, pur esprimendo le specificità di ogni singolo territorio comunale, contengono un quadro normativo e l'utilizzo di un sistema di comunicazione verso gli utenti, comune ai 5 Enti con notevole semplificazione per le gestione e l'utilizzo.

L'elaborazione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio del **Comune di Verghereto**, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/2000 e s.m., è stata così articolata nelle fasi di seguito sinteticamente indicate.

<u>Reperimento dei dati di base</u> cartografici, statistici e della pianificazione vigente (quadro conoscitivo del PTCP/PSC) e previgente (PRG), in particolare per la cartografia del RUE si è utilizzato il database topografico regionale 2009 (DBTR).

<u>Ricognizione del Territorio</u>

- Ricognizione fotografica e cartografica del territorio urbano (riferita ai tessuti edilizi, alle infrastrutture e attrezzature e spazi collettivi);
- Ricognizione del territorio rurale e di ogni insediamento privo di valore storico – testimoniale;
- Ricognizione dell'apparato normativo del PSC e verifica delle indicazioni, delle prescrizioni e degli adempimenti riguardanti il RUE;

2 OBIETTIVI GENERALI, OBIETTIVI SPECIFICI E AZIONI DEL RUE

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

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

2.1 Il passaggio dalla dimensione comunale ad una dimensione territoriale più vasta

L'obiettivo è quello di costruire le condizioni per un più agevole ed efficiente superamento della dimensione comunale verso una dimensione territoriale più vasta che ha come primo riferimento l'ambito dell'Alto Savio (che oltre a Verghereto include i comuni di Bagno di Romagna a di Sarsina).

Un primo passo in questa direzione è utilizzare un linguaggio e regole comuni all'interno dei Piani. Tale processo, avviato con la redazione del PSC viene continuato nel RUE che definisce: le trasformazioni nel territorio consolidato e in quello rurale, i titoli abilitativi e le procedure, le regole per la pianificazione attuativa.

Un secondo passo è rafforzare e qualificare le relazioni interne al sistema a partire dai servizi e dalle infrastrutture.

E' quindi necessario individuare **azioni e progetti comuni** che perseguono i seguenti **obiettivi specifici**:

- tutelare **l'identità storico-cult**urale e la **qualità degli insediamenti;**
- perseguire la **sostenibilità** e la **prevenzione;**
- qualificare e integrare il sistema dei **servizi** di livello superiore;
- incrementare le **infrastrutture** e migliorare il **sistema delle relazioni;**
- costruire **banche dati** comuni e condivise;
- predisporre gli strumenti per la **gestione** informatizzata dei piani.

2.2 La promozione dello sviluppo locale sostenibile

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

- **tutelare** le aree di valore naturale e ambientale;
- favorire la **fruizione orientata** delle aree e degli elementi di pregio ambientale;
- promuovere il recupero e la rifunzionalizzazione del **patrimonio storico-architettonico, culturale e testimoniale** diffuso nel territorio **rurale**;
- **contenere il consumo di suolo** privilegiando la realizzazione di nuovi interventi edilizi in aree libere intercluse e la riqualificazione di parti di città anche attraverso processi di sostituzione edilizia;
- qualificare e diversificare l'**offerta turistica** (ambientale, culturale, escursionistica, enogastronomica, ecc.);
- promuovere la **qualità dei paesaggi** anche attraverso l'eliminazione di detrattori ambientali;
- incrementare e valorizzare le **produzioni "tipiche"**, promuovendo la ricerca e l'applicazione di tecnologie innovative, realizzando luoghi e iniziative di promozione e valorizzazione dei prodotti;
- promuovere la **qualità dei prodotti agricoli** e di **lavorazione della pietra** e qualificare **l'inserimento paesaggistico** dei luoghi della produzione, potenziando le strutture di servizio della produzione agricola, perseguendo lo sviluppo sostenibile delle attività agricole;
- promuovere il **risparmio energetico** e l'uso di **fonti energetiche rinnovabili;**
- migliorare le **relazioni interne** anche attraverso il potenziamento della rete di infrastrutture di mobilità sostenibile.

2.3 La rigenerazione degli insediamenti e il miglioramento della qualità della vita

Anche come conseguenza della crisi economica in generale e del settore edile in particolare, l'attenzione è sempre più rivolta verso la città consolidata. Governare con sapienza le trasformazioni sull'esistente sarà con ogni probabilità la sfida del prossimo futuro. Gli obiettivi specifici sono rivolti a:

- incrementare e qualificare la "**città pubblica**" anche attraverso interventi di riqualificazione diffusa in grado di produrre una nuova qualità urbana;
- **delocalizzare** dal contesto residenziale le **attività incompatibili**;
- migliorare **l'immagine urbana;**

- promuovere, nei **Centri storici**, interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, l'eliminazione degli elementi superfetativi e/o incongrui, la realizzazione di posti auto per i residenti, la realizzazione di parcheggi pubblici (in particolare e Riofreddo e a Capanne), il sostegno delle attività commerciali di vicinato;
- perseguire, negli **ambiti residenziali consolidati**, la quantità e qualità delle attrezzature e spazi collettivi;
- migliorare le **relazioni interne** anche attraverso il potenziamento della rete di mobilità lenta;
- verificare le **interferenze** negative delle aree soggette a rischio idrogeologico con gli insediamenti.

2.4 La semplificazione delle procedure, la partecipazione e la trasparenza dei processi amministrativi

Sono tre obiettivi generali intimamente interconnessi che si traducono nei seguenti obiettivi specifici:

- **semplificare** l'apparato normativo al fine di una maggiore efficacia ed efficienza applicativa con particolare riferimento a:
  - definizioni tecniche;
  - connessioni interne dell'articolato normativo e dei riferimenti alle disposizioni legislative di carattere nazionale e regionale;
  - disciplina del territorio urbanizzato e di quello rurale;
  - disciplina delle dotazioni territoriali;
  - procedure per il rilascio dei titoli abilitativi;
  - requisiti tecnici di sostenibilità e di qualità urbanistica ed edilizia;
- promuovere una sempre maggiore **partecipazione** dei cittadini alle scelte sulle trasformazioni degli insediamenti e dei territori, quale momento fondamentale di condivisione delle stesse;
- **rendere trasparenti** i processi amministrativi ad esempio attraverso un uso sempre maggiore delle gare di evidenza pubblica, strumento che garantisce, tra l'altro, il raggiungimento di un maggiore interesse pubblico.

3 ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

3.1 Territorio urbano

Il territorio urbano è stato analizzato con riferimento a:

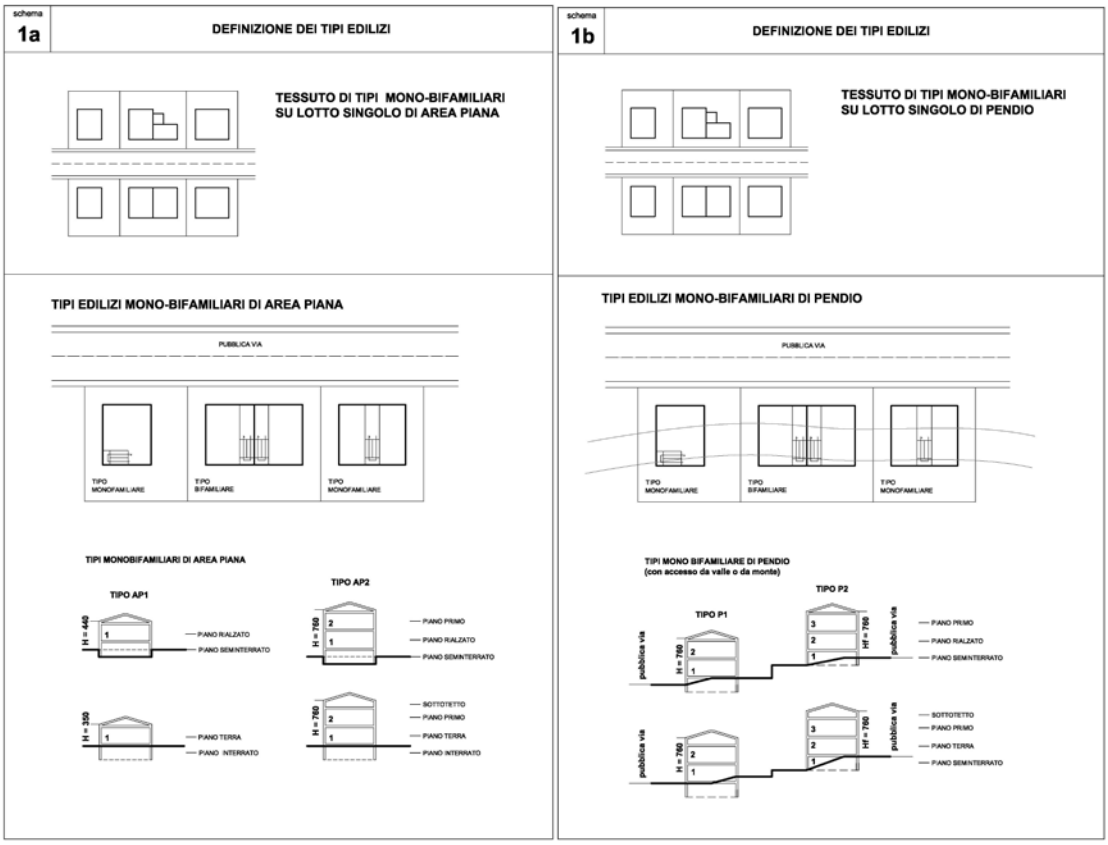
- formazione dell'organismo urbano (capoluogo) e dei sistemi insediativi aggregati minori (frazioni);
- individuazione delle diverse tipologie insediative e morfologia dei tessuti urbani (abitativi o specializzati)
- individuazione delle previsioni del PRG confermate dal PSC in genere ai margini del territorio urbanizzato;
- individuazione delle limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del territorio (parte II delle Norme del PSC - Tutela e Valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio);
- verifica delle dotazioni territoriali di qualità urbana esistenti (art. 3.41 del PSC).

Sono state recepite le perimetrazioni riportate negli elaborati del PSC relative a:

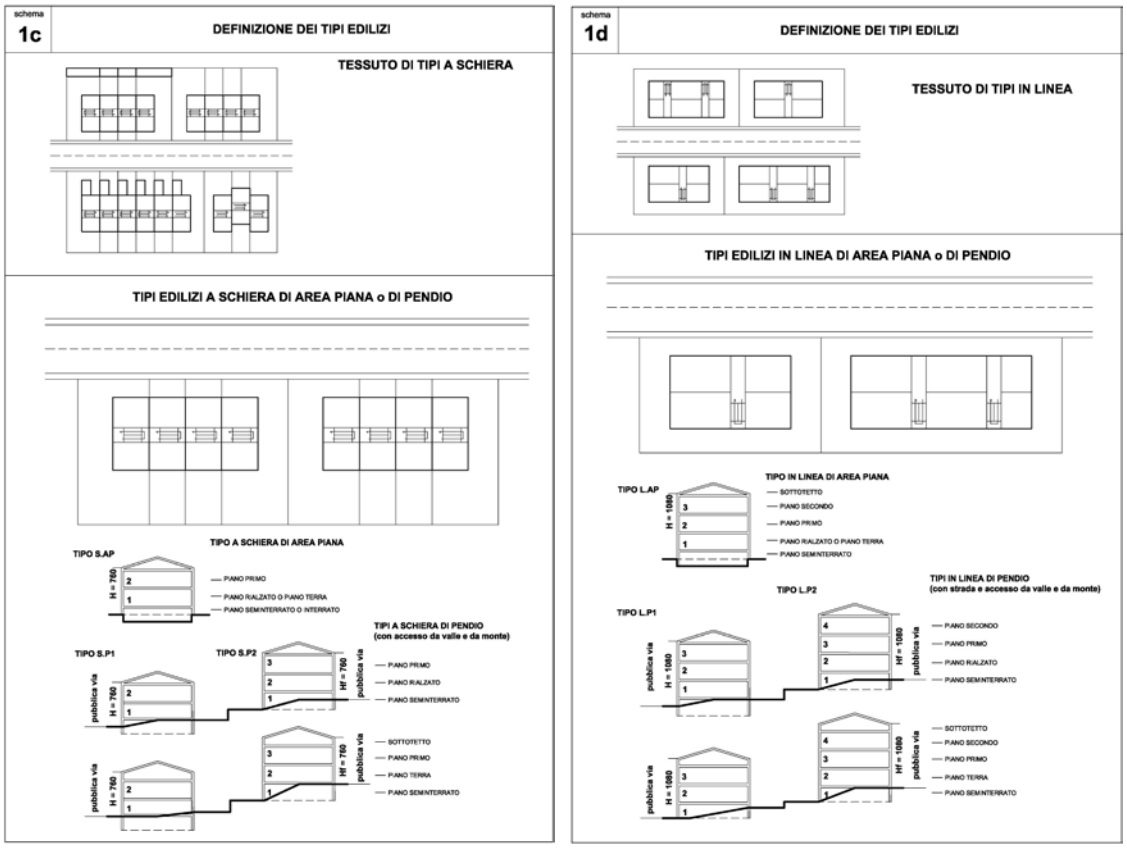
- territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 28 della L.R. 20/2000;
- Ambiti urbani consolidati di cui all'art. A10 L.R. 20/2000;
- Ambiti da riqualificare di cui all'art. A11 L.R. 20/2000;
- Ambiti specializzarti per attività produttive di cui all' A13 L.R. 20/2000 ricadenti in territorio urbano;

operando lievi aggiustamenti per il maggior dettaglio di scala (1/2.000) con cui è stata elaborata la cartografia del R.U.E relativa al territorio urbano.

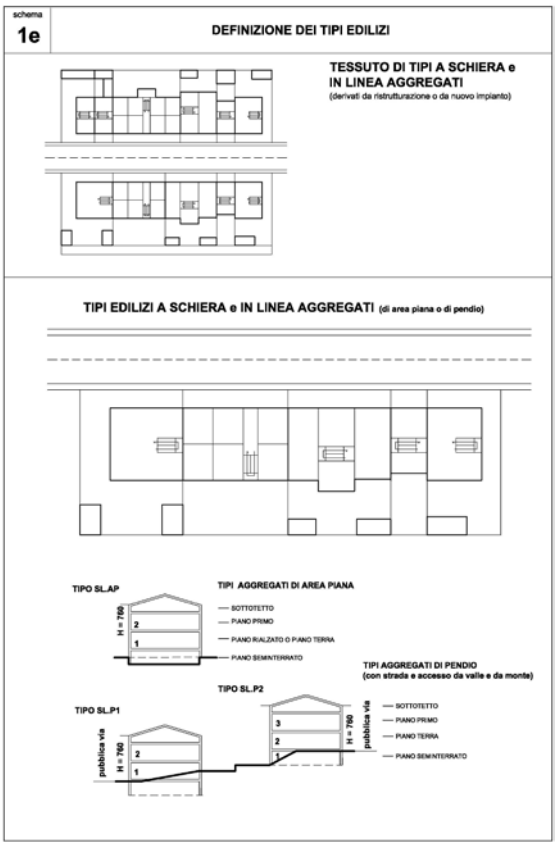
L'indagine ha rilevato i seguenti tessuti e tipi edilizi presenti nel territorio urbanizzato:



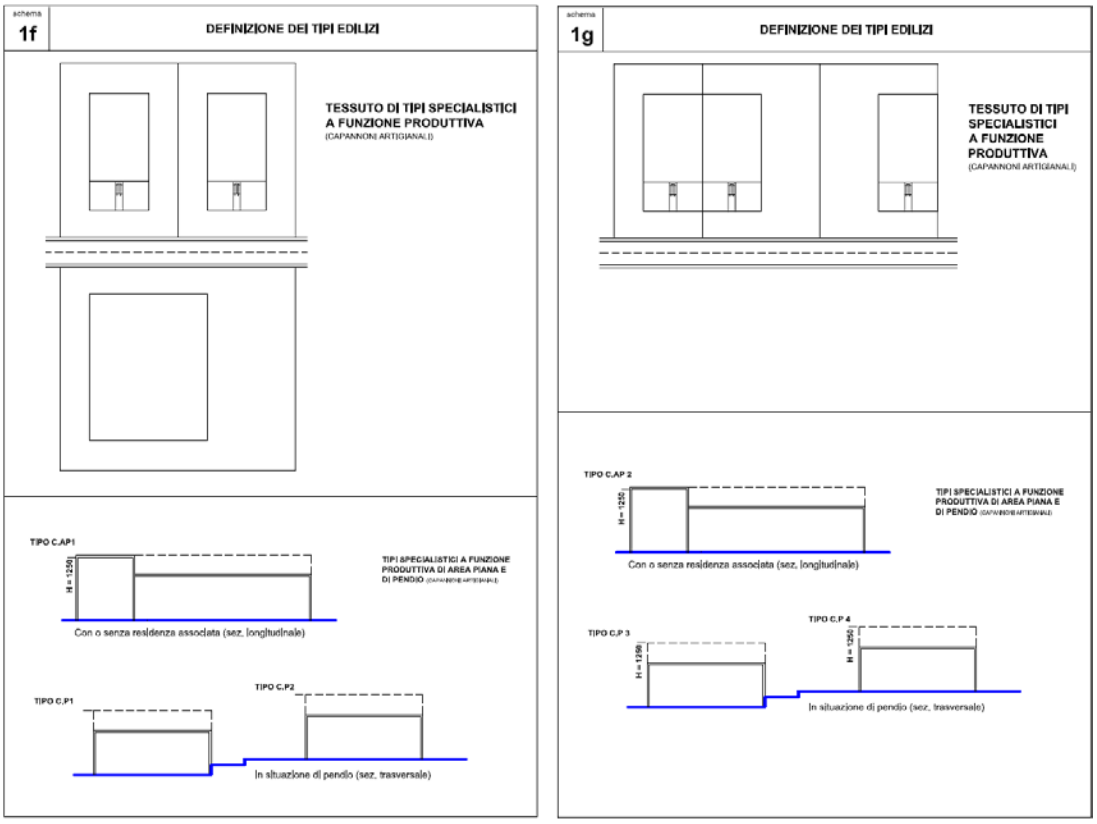
Tessuti residenziali di tipi mono bifamiliari su lotto singolo di area piana e di pendio



Tessuti residenziali di tipi a schiera e in linea di area piana e di pendio



Tessuti residenziali di tipi a schiera e in linea aggregati di area piana e di pendio



Tessuti produttivi con tipi specialistici isolati o aggregati di area piana e di pendio

Tipi mono bifamiliari di area piana e di pendio a Verghereto

Tipi in linea a Verghereto

Tipo in linea a Verghereto

Tipo mono bifamiliare con tipo produttivo aggregato

Tipi mono bifamiliari ad Alfero

Tipi in linea ad Alfero

Tipi specialistici produttivi ad Alfero

Tipi mono bifamiliari alle Balze

Tipi a schiera alle Balze

Tipi specialistici produttivi alle balze

Tipi mono bifamiliari a Montecoronaro (turistico residenziali)

Tipo mono bifamiliare a Rifreddo

Tipo a schiera a Riofreddo

Tipi mono bifamiliari a Capanne

3.2 Territorio rurale

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

- Aree di valore naturale ed ambientale di cui all'art. A17 L.R. 20/2000;
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di cui all'art. A18 L.R. 20/2000 così articolati:
  - con predominanza della componente silvicola e zootecnica estensiva (A18d);
  - con dominanza della componente naturale ed ambientale e forme di zootecnia a pascolo naturale e alpeggio (A18e)

E' stata attuata l'analisi tipologica degli edifici privi di valore storico architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale; tale analisi è funzionale all'elaborazione degli interventi edilizi e delle funzioni ammissibili riportate nelle specifiche schede.

Vengono di seguito riportati alcuni tipi edilizi riscontrati nel territorio rurale (da Abaco del processo tipologico).

Tipi N1.1c edilizia specialistica recente- funzione religiosa (cappelle, oratori, ecc.)

Tipi N1.3e edilizia specialistica recente – capannoni per allevamenti zootecnici

Tipi N1.5b edilizia specialistica recente – Alberghi ed altre strutture ricettive

Tiipi N2 edilizia residenziale recente – Case mono blfamiliari isolate

Tipi N3 fabbricati di servizio recenti – mono cellulari con strutture verticali in muratura

Tipi N4.2e fabbricati di servizio recenti –stalle

Tipi N4.3 - tettoie

4 PROGETTO

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

Il RUE ha recepito i contenuti del PSC relativi alla disciplina dei sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio e, per quanto di propria competenza, ne dettaglia alcune disposizioni relative a:

- *zone ricomprese entro il limite morfologico e zone di tutela del paesaggio fluviale relative alle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;*
- *aree calanchive e aree circostanti i calanchi;*
- *linee di crinale;*
- *viabilità panoramica.*

Sono inoltre recepite le disposizioni del PSC relative alle limitazioni delle attività di trasformazioni d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali e quelle della Pianificazione di bacino. Quest'ultima, per renderne più agevole l'applicazione, viene riportata nell'**Appendice G** delle Norme.

4.2 Disciplina delle trasformazioni nel Territorio urbano

Il Territorio urbano è stato articolato in sub-ambiti caratterizzati da diversi tessuti edilizi sulla base di:

- morfologia del sito;
- epoca e trasformazioni dell'impianto insediativo;
- prevalenza di tipi abitativi o specialistici (direzionali e/o produttivi);
- densità insediativa.

Elaborazione della disciplina delle trasformazioni negli Ambiti urbani consolidati A10 e negli Ambiti specializzati per attività produttive esistenti A13 differenziata per sub ambiti.

Sono state elaborate le seguenti tavole relative alla **Disciplina del territorio urbano** (scala 1/2.000):

- 1.1 Verghereto
- 1.2 Montecoronaro
- 1.3 Le Ville

- 1.4 Balze – La Falera
- 1.5 Capanne
- 1.6 Riofreddo
- 1.7 Alfero

Si riporta una sintesi della metodologia e della particolare disciplina con cui si è affrontato il tema del completamento e della qualità dell'edificato nei diversi sub-ambiti.

*Nei **sub-ambiti A-10** (Ambiti urbani consolidati), sulla base dei diversi tessuti edilizi, con l'obiettivo di consolidare definitivamente e migliorare l'impianto esistente, compatibilmente al sistema delle dotazioni territoriali, si è ammesso l'ampliamento, la sostituzione e la nuova costruzione nei lotti ancora non insediati.*
Al fine di disciplinare tali interventi si è optato per la non introduzione di indici edilizi ritenendo più appropriato l'utilizzo di schemi tipologici coerenti con i diversi tessuti. Le particolari limitazioni derivate dalla legislazione nazionale ed in particolare il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 (m 10 tra pareti e pareti finestrate, altezze massime dedotte dagli edifici circostanti) con ulteriori adeguate precisazioni, garantiscono una corretta attuazione.
Si riporta una sintesi dei diversi sub Ambiti A10 e dei relativi interventi ammissibili:

- *nei Sub Ambiti **A10-2**[1] consistenti in "tessuti urbani d'impianto recente a sviluppo lineare su percorso matrice in genere preesistente al tessuto (percorsi di fondovalle e di controcrinale) e/o su nuova viabilità d'impianto e collegamento, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari, da tipi a schiera e in linea (questi ultimi due risultano prevalenti). Si tratta di **tessuti a media densità insediativa**, sostanzialmente saturi in cui sono presenti alcuni lotti liberi";*
- *nei Sub Ambiti **A10-3** consistenti in "tessuti urbani d'impianto recente a sviluppo lineare su viabiltà preesistente o pianificata, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari su lotto singolo. Si tratta di **tessuti a bassa densità insediativa** sostanzialmente saturi in cui sono presenti alcuni lotti liberi";*

Nei sub ambiti A10-2 e A10-3, per i tipi edilizi residenziali, oltre agli interventi manutentivi, conservativi e di ristrutturazione edilizia sono ammessi:

- ✓ *interventi pertinenziali **g6** (come da (Allegato Lr 15/2013) che consistono nell'ampliamento all'esterno della sagoma planivolumetrica dell'edifico esistente o la realizzazione d un nuovo corpo*

[1] *La numerazione del sub ambito per il Comune di Verghereto inizia con il progressivo A10-2 in quanto il sub ambito A10-1 è presente unicamente nel territorio urbano del Comune di Mercato Saraceno (tessuto d'impianto primi novecento); occorre precisare che le definizioni e la disciplina dei diversi sub ambiti A10 e A13 esistenti sono state coordinate per tutti i Comuni che hanno redatto il Rue in forma associata.*

di fabbrica, anche non in adiacenza, con un volume non superiore al 20% dell'edificio residenziale principale;

- ✓ *interventi di nuova costruzione **g1** (come da Allegato Lr 15/2013A) che consistono negli ampliamenti con un volume maggiore del 20% dell'edificio residenziale principale, nella demolizione e ricostruzione e nella costruzione su lotto inedificato sulla base di tipi edilizi prevalenti del relativo sub ambito (case a schiera e in linea nei sub ambiti A10-2, case monofamiliari e a schiera nei sub ambiti A10-3).*

- *nei sub ambiti **A10-4** consistenti in "tessuti urbani d'**impianto recente pianificati** composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali a schiera, in linea e talvolta da tipi mono-bifamiliari, derivati da progettazione unitaria (Piani urbanistici attuativi)";*
  - ✓ *non sono ammessi ampliamenti dell'esistente in quanto l'edificato risulta ormai saturo o occupato da parcheggi pertinenziali;*

- *nei sub ambiti **A10-5** consistenti in "tessuti urbani radi, d'impianto recente, composti prevalentemente da **tipi edilizi residenziali turistici** in genere mono-bifamiliari e/o specialistici a funzione alberghiera derivati da nuovo impianto (Piani urbanistici attuativi) o recupero di edilizia esistente.*
  - ✓ *interventi pertinenziali **g6** (come da Allegato Lr 15/2013) con il limite massimo di mq 250 di Sul;*
  - ✓ *interventi di nuova costruzione **g1** (come da Allegato Lr 15/2013) di edifici mono bifamiliari con il limite massimo di mq 250 di Sul.*

- *nei sub ambiti **A10-7** consistenti in "**tessuti urbani misti** di modesta estensione, d'impianto recente, a sviluppo lineare su viabilità in genere preesistente, composti da tipi edilizi specialistici produttivi e commerciali con presenza compatibile di tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari":*
  - ✓ *per gli edifici specialistici produttivi: ampliamento in pianta e/o soprelevazione, demolizione e contestuale ricostruzione sulla base del rapporto di copertura (60%) e della altezza massima (m 12,50);*
  - ✓ *per i tipi mono-bifamiliari: come nei sub ambiti A10-2.*

In tutti i sub ambiti A-10 la nuova costruzione su lotti inedificati deve avvenire sulla base di superfici del lotto minime (da mq 500 a mq 1000) sulla base delle tipologie edilizie prevalenti nei diversi sub ambiti con le limitazioni derivate dai parametri di altezza massima, distanza dai confini e dalla possibilità di realizzare sul lotto le necessarie dotazioni di parcheggio pubblico e pertinenziale privato; per gli eventuali tipi specialistici compatibili (in genere terziario direzionale e di servizio) valgono le limitazioni di cui sopra. Sono inoltre disciplinati gli interventi di riconversione di capannoni produttivi manifatturieri o zootecnici (presenti

in alcuni sub ambiti A10) finalizzati al trasferimento di attività incompatibili ed alla riqualificazione del tessuto residenziale secondo i medesimi parametri e criteri della nuova costruzione su lotti inedificati.

*Per gli edifici specialisti pubblici (in genere con funzioni terziarie di servizio) sono ammessi interventi **g6** e **g1** secondo parametri derivati dal rapporto di copertura e di altezza massima.*

*I **sub-ambiti A-13** specializzati per attività produttive esistenti si presentano nel territorio comunale di limitata estensione; al fine di favorire lo sviluppo delle aziende già insediate e nel contempo attuare una riqualificazione ambientale delle aree produttive è ammesso il completamento dell'esistente.*

- *nei sub ambiti **A13.1** consistenti in "tessuti urbani specializzati d'**impianto recente in genere derivati da progettazione unitaria** (Piani urbanistici attuativi), composti prevalentemente da tipi edilizi specialistici produttivi-commerciali in cui possono essere presenti tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari*

    - *per i tipi specialistici (produttivo manifatturiero e terziario di servizio): interventi pertinenziali **g6** e di nuova costruzione **g1** sulla base di limitazioni derivate dal rapporto di copertura (60%), dall'altezza massima, dal rispetto del mantenimento dell'invarianza idraulica oltre che dalle limitazioni di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;*
    - *per i tipi edilizi residenziali: unicamente interventi pertinenziali **g6** finalizzati alla realizzazione di garage e servizi.*

Gli interventi di cui sopra nei sub-ambiti A13 sono subordinati alla riqualificazione ambientale dell'area d'intervento con opere di mitigazione dell'impatto sul paesaggio mediante la piantumazione di un adeguato numero di essenze arboree in filare e raggruppate (alberi + cespugli in un insieme compatto). Tali interventi dovranno essere debitamente illustrati nel progetto d'intervento ed esplicitati come prescrizione nel titolo abilitativo.

*Per gli Ambiti urbani consolidati **A-10** e per gli Ambiti specializzati per attività produttive **A-13** esistenti sono state individuate e specificate tutte le funzioni ammissibili.*

Negli elaborati cartografici e nelle Norme sono stati individuate e riportate tutte le prescrizioni operative derivanti da precedenti atti di approvazione del PRG previgente (DGP n. 11232/38 del 06.02.2007, ecc.) per specifiche aree.

All'interno del territorio urbano sono inoltre presenti aree attualmente inedificate a causa di particolari condizioni morfologiche, della presenza di estesi giardini privati, aree boscate, ecc. Per tali aree, classificate come **Verde privato**, è stata confermata l'inedificabilità.

Dove invece le aree di cui sopra presentavano una maggiore dimensione e particolare valenza ambientale, in quanto di contorno ai centri storici e ai centri abitati sono state classificate come aree di **Integrazione paesaggistica** (Dotazioni ecologiche ambientali A25); solo con il POC si potranno prevedere in tali aree dotazioni territoriali appropriate.

4.2.1 Interventi di riqualificazione diffusa

Obiettivo del RUE è migliorare la qualità dell'insediamento promuovendo una riqualificazione diffusa negli ambiti consolidati finalizzata innanzitutto a incrementare e qualificare la Città pubblica. Allo scopo il Rue ha perimetrato alcune particolari aree, da attuarsi tramite titolo abilitativo convenzionato, definendone le modalità di trasformazione. Sono state pertanto elaborate delle specifiche schede (art. 3.14.1) nelle quali sono state individuate, area per area, le particolari condizioni d'attuazione.

Area n.1 - Alfero

E' stata stralciata a seguito dell'osservazione di privato n.46 (Prot. 7021 del 11.11.2013) Area n.2 - Alfero

Trattasi di un'area che nel PRG previgente era destinata ad attrezzature sportive, è localizzata in adiacenza all'Ambito A13 che dista circa 1 Km dall'abitato di Alfero.

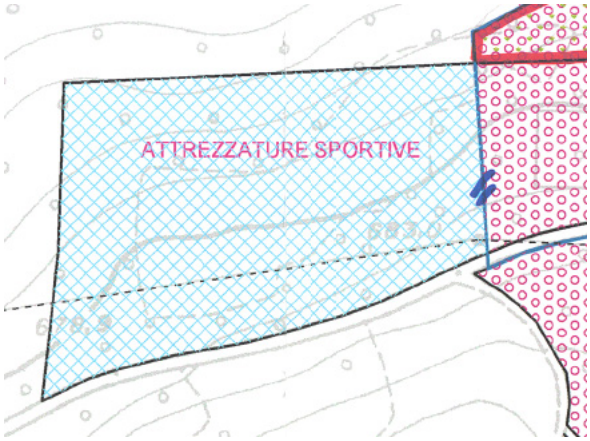
Tale previsione risulta pertanto non compatibile con l'intorno produttivo e non è interesse dell'Amministrazione comunale dare luogo a tali attrezzature in quel sito.

Nel contempo è sorta l'esigenza, per alcuni artigiani già insediati nell' Ambito A13, di incrementare e migliorare la propria attività mediante ampliamenti funzionali. Occorre precisare che l'Ambito A13 di Alfero è l'unico ambito produttivo del Comune stabilmente insediato ed attivo (l'unico altro Ambito A13 è quello delle Balze, ma che per localizzazione territoriale "stenta" a consolidarsi).

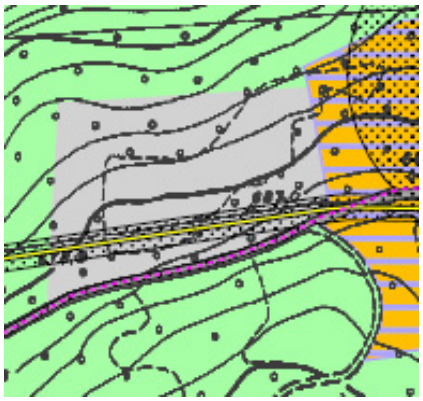
Al fine di favorire lo sviluppo del territorio comunale salvaguardando la presenza delle imprese artigiane già insediate ed implementare le dotazioni territoriali, il presente RUE ha previsto la possibilità di destinare tale area, per la quale il PSC vigente non individua specifiche disposizioni ("Territorio pianificato non compreso negli ambiti consolidati"), quale completamento dell'edificato già presente nell'adiacente ambito A13.

In primo luogo è stata compiuta, dall'Ufficio tecnico comunale, una ricognizione dell'area per verificare la presenza di zone boscate delimitando così le aree potenzialmente insediabili, è stata poi individuata (si veda schema progettuale) una fascia di mitigazione ed integrazione all'adiacente territorio rurale in massima parte boscato. Tale fascia di circa mq 7.500 dovrà essere ceduta all'Amministrazione comunale.

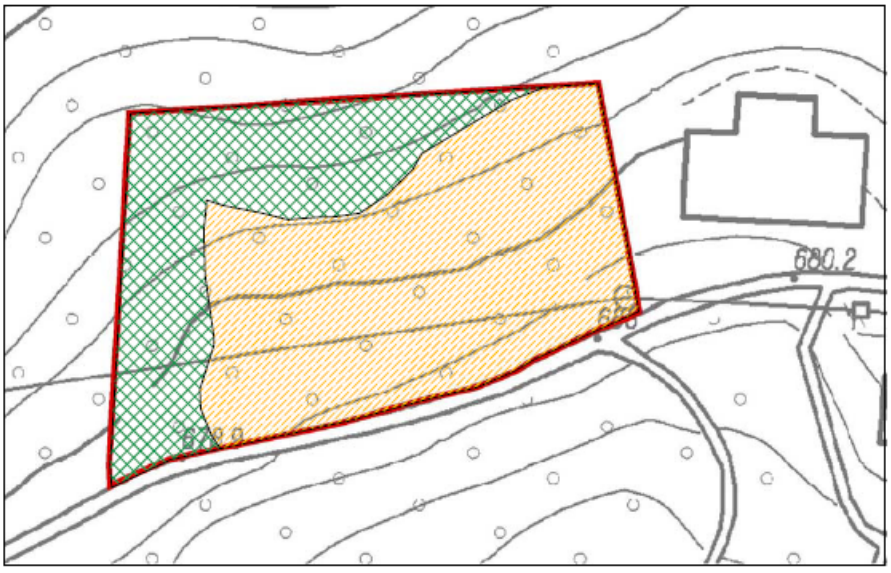
L'intervento edificatorio previsto, soggetto a permesso di costruire convenzionato, è stato contenuto alle reali esigenze di ampliamento delle imprese già insediate e consiste complessivamente in mq 3.600 di Sul con un rapporto di copertura notevolmente limitato (25% dell'area insediabile).



Estratto della Tavola P28 del PRG previgente

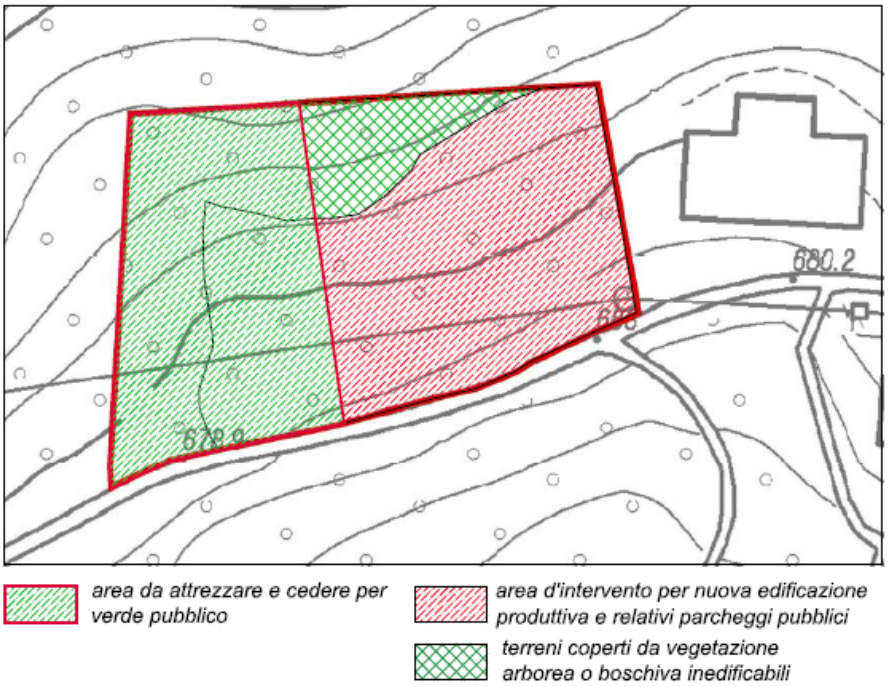


Estratto della tavola c2 del PSC



Individuazione delle aree boscate

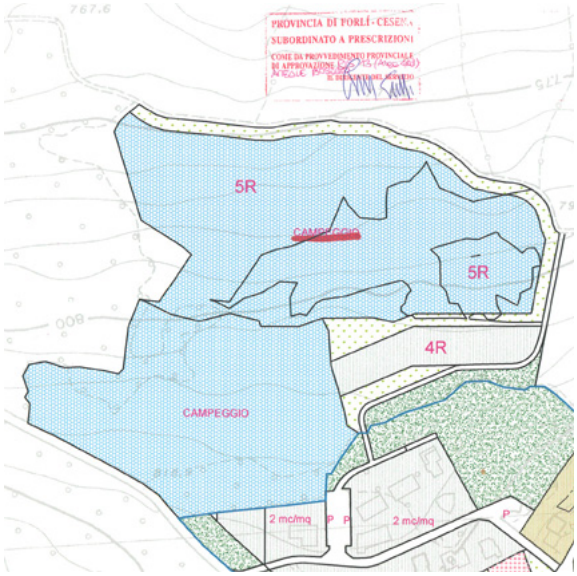
Foto dell'area – limite del bosco



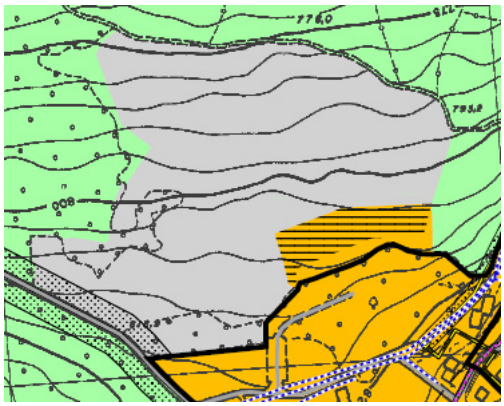
Schema d'intervento

Area n.3 - Riofreddo

Trattasi di un'area che nel PRG previgente era già destinata a campeggio e per la quale, nell'atto di approvazione dell'ultima Variante a tale strumento urbanistico, erano state apposte particolari prescrizioni[2] dall'Amministrazione provinciale. Il Rue ha pertanto specificato le modalità di attuazione per la l'area in questione dettagliando tali prescrizioni ed inserendo una necessaria struttura per locali di servizio all'attività (servizi igienici e locale di sorveglianza) da realizzarsi in legno e facilmente rimuovibile.



Stralcio del PRG previgente- tav. P27



Stralcio del PSC – tav. c2

Area n.4 - Balze

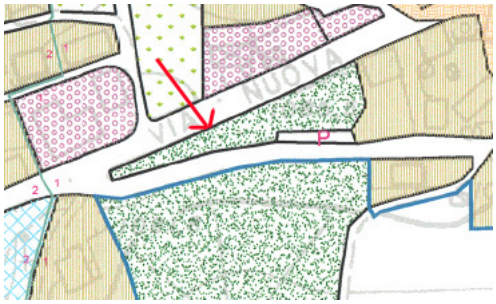
L'area, di proprietà privata, nel PRG previgente risultava in massima parte verde pubblico di progetto e, in parte più ridotta, parcheggi pubblici. L'intervento di riqualificazione proposto prevede la ridefinizione delle aree per dotazioni e l'inserimento di autorimesse private nel piano sottostrada.

La realizzazione di queste ultime è subordinata alla cessione e sistemazione delle aree pubbliche come individuate negli schemi grafici.

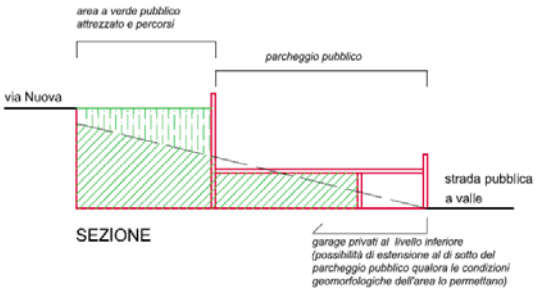
L'area è compresa nell' Abitato da consolidare di Balze (Piano di bacino del Fiume Tevere) - Zona B di cui Legge 9 luglio 1908 n. 445 e art. 29 del PTPR, l'ammissibilità dell'intervento edilizio è pertanto subordinata ai pareri favorevoli degli Enti preposti che valuteranno lo specifico progetto d'intervento.

[2] Prescrizione rigurdante l'area da atto di approvazione della Variante al PRG della Provincia: "- Area 5 R – La parte di area boscata – perimetrata anche nelle tavole – dovrà essere mantenuta tale: pertanto è fatto divieto assoluto di abbattere le alberature esistenti e di impermeabilizzare i suoli; potranno solamente essere ricavate piazzole per l'installazione di tende, con il divieto di realizzare costruzioni fisse. Dovrà essere prevista adeguata rete di regimazione idrica .Rimangono comunque validi come limiti minimi del bosco quelli esattamente definiti nelle specifiche tavole del PTCP (tav 3); il bosco stesso dovrà essere mantenuto, rispettando e salvaguardato nel rispetto di quanto fissato dal PTCP stesso."

Foto dell'area (compresa tra la strada a monte e quella a valle)



Stralcio del PRG previgente- tav. P25

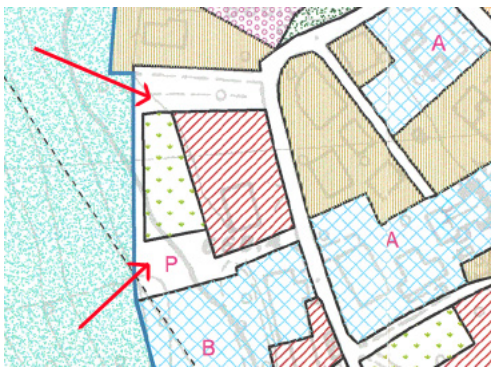


Sezione dell'area d'intervento

<u>Area n.5 - Alfero</u>

L'Amministrazione ha la necessità di realizzare nell'area in oggetto, di proprietà in parte pubblica (Comune) ed in parte di Onlus (Confraternita della Misericordia), un nuovo edificio di modesta entità destinato a servizi di interesse comune.

Nel PRG previgente l'area era destinata in parte a parcheggio pubblico (non attuato) e in parte a verde privato, nel PSC è compresa in ambito A10.



Stralcio della Tavola P28 del PRG previgente

Stralcio della tavola c2 del PSC

L'area è inoltre compresa nell' Abitato da consolidare di Alfero- Zona C di cui alla Delibera di G.R. 340/1997, l'ammissibilità dell'intervento edilizio è pertanto subordinata ai pareri favorevoli degli Enti preposti (tra cui anche il Servizio Tecnico di Bacino –STB) che valuteranno lo specifico progetto d'intervento.

Foto dell'area in oggetto

4.3 Previsioni del PRG previgente confermate dal PSC

A completamento della disciplina degli ambiti urbani sono state riportate le **previsioni del PRG previgente** confermate dal PSC (commi 4 e 5 art. 5.2 delle Norme del PSC) che comprendono:

- previsioni a destinazione residenziale;
- previsioni a destinazione produttiva;
- previsioni relative alle dotazioni territoriali;

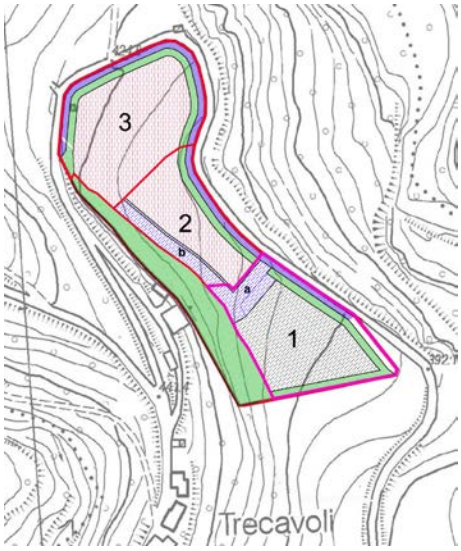
per tali aree sono state confermate le disposizioni normative del PRG previgente delle quali è stato riportato lo stralcio nelle relative schede (**elaborato PRGp**).

Si precisa infine che l' elaborato **3.19a Donicilio – Trecavoli – Mazzi** disciplina le "Aree per la lavorazione della pietra all'interno dell'ambito estrattivo del Para" (territorio rurale) già normate dal PRG previgente. In particolare sono state così individuate e classificate:

- Aree utilizzate per la lavorazione della pietra da riqualificare
- Aree utilizzate per la lavorazione della pietra da adeguare
- Aree utilizzate per la lavorazione della pietra da completare
- Aree di nuovo insediamento

definendo, per ciascuna di queste, la specifica disciplina.

Per l'area di nuovo insediamento "Trecavoli" è stata elaborata una scheda di approfondimento (art. 3.40) che prevede una realizzazione per fasi, sulla base delle diverse proprietà e delle caratteristiche geomorfologiche, al fine di incentivarne l'attuazione garantendo comunque la realizzazione delle necessarie dotazioni territoriali.



Area "Trecavoli" da attuarsi a stralci(art. 3.39) e foto dell'area

4.4 Ambiti da trasformare

Negli ambiti da riqualificare (A11), negli ambiti per nuovi insediamenti (A12) e in quelli per specializzati per attività produttive (A13 di nuovo impianto) è stata recepita la disciplina del PSC specificando gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti, in assenza di inserimento nel POC, in conformità a quanto disposto all'art. 3.29 delle Norme del PSC.

4.5 Territorio rurale

Disciplina delle trasformazioni nel territorio rurale

Sulla base delle Indicazioni e criteri normativi riportati nelle "Schede descrittive dei sub ambiti rurali" allegate alla Relazione del PSC è stata disposta la disciplina del territorio rurale; sono state elaborate le tavole **3.1 – 3.19a Disciplina del territorio rurale** (scala 1:10.000) nelle quali sono individuati:

- gli ambiti A18d e A18e
- la rete Natura 2000 (SIC IT40800038 Balze di Verghereto, Monte Fumaiolo, Ripa della Moia e il SIC IT4080015 Castel di Colorio, Alto Tevere) e le zone di tutela naturalistica (art. 25 del P.T.C.P.); per le altre le aree di Aree di valore naturale ed ambientale di cui all'art. 17 L.R. 20/2000 si dovrà fare riferimento alla cartografia del PTCP - PSC (Sistema forestale e boschivo, Invasi di alvei, laghi, bacini e corsi d'acqua, Zone di espansione inondabili, Calanchi);
- le aree per la lavorazione della pietra all'interno dell'ambito estrattivo del Para (tavola 3.19a) di cui al precedente art. 4.3;
- le corti rurali comprendenti quelle di valore storico architettonico, culturale o testimoniale (disciplinate dal PSC), quelle parzialmente di valore storico architettonico, culturale o testimoniale (comprendenti edifici di valore ed edifici privi di valore, disciplinate rispettivamente dal PSC e dal RUE) e quelle di recente edificazione o trasformazione (disciplinate esclusivamente dal RUE);

Alle corti rurali di recente edificazione o trasformazione è associata una Scheda di analisi e indicazioni operative (elaborato **Schede ERr**) dove, sulla base della tipologia edilizia di ogni singolo manufatto (elaborato **Abaco delle processo tipologico, edilizia di recente costruzione**), dello stato di conservazione, della presenza delle reti infrastrutturali, è stata stabilita la disciplina d'intervento. Nella predisposizione di tale scheda si è utilizzato un supporto informatico compatibile (Access) a quello in già

uso dall'Amministrazione provinciale per gli edifici di valore storico architettonico apportando le necessarie modifiche.

Sulla base degli obbiettivi della pianificazione sovraordinata ed in relazione alle aree, ambiti e sub ambiti del territorio rurale sono state recepite le disposizioni del PSC e sono state disciplinate:

- *le funzioni ammesse per gli edifici esistenti sulla base della tipologia e della funzione originaria (edifici abitativi e non abitativi);*

- *i nuovi interventi ad uso abitativo agricolo in relazione all'estensione dell'azienda agricola e alla data di esistenza (nuova o precedente all'adozione del PSC). Il criterio di dimensionamento della "Superficie complessiva abitativa aziendale" è dato non dalla superficie aziendale bensì dalle reali esigenze del nucleo familiare dell'avente titolo secondo i seguenti parametri:*
  - *per ogni soggetto dotato dei necessari i requisiti per ogni componente del relativo nucleo famigliare mq 80 di Sul per abitazioni residenziali e relativi servizi;*
  - *per ogni ulteriore soggetto coadiuvante l'attività dell'azienda agricola non compreso nel nucleo famigliare del soggetto di cui sopra ma coabitante mq 60 di Sul;*
  - *per gli interventi abitativi di cui sopra è posto il limite minimo di mq 140 e massimo di mq 360; alla Sul risultante andrà sottratta quella di unità edilizie abitative eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda. Solo per casi particolari è prevista la possibilità di realizzare un ulteriore edificio abitativo o incrementare il numero delle unità abitative;*
  - *Nelle Aree di valore naturale e ambientale A17 non è ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali.*

- *gli interventi di servizio alla produzione agricola sono stabiliti sulla base di parametri dimensionali e produttivi dell'azienda ed in particolare:*
  - *nei sub ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A18 i parametri dimensionali della "Superficie complessiva massima di servizio aziendale" sono definiti:*
    - *per le stalle aziendali (allevamenti non intensivi) in base agli UBA;*
    - *per gli altri servizi sulla base di indici di superficie rapportati alla SAU*
  - *tali superfici andranno sottratte a quelle di unità edilizie con funzioni di servizio eventualmente già presenti nei terreni asserviti all'azienda;*
  - *nelle Aree di valore naturale e ambientale A17 è ammessa la costruzione di nuovi edifici di servizio aziendale mediante gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici già esistenti con eventuali accorpamenti e/o spostamenti del sedime finalizzati ad un miglior inserimento ambientale.*

- *non sono ammessi interventi edilizi per nuovi allevamenti zootecnici intensivi ma unicamente ampliamenti secondo quanto stabilito dall'art. 2.3 del PSC. Sono stati specificati i criteri e le condizioni per l'attuazione di tali interventi. Sono infine stati individuati gli allevamenti intensivi da delocalizzare, compresi in ambiti di fragilità o non congruità, secondo quanto disposto dall'art. 3.42 e 3.43 delle Norme del PSC.*

- *gli interventi per la realizzazione di foresterie aziendali, per le attività di lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, (esclusi gli impianti di carattere produttivo non aziendale), per attività agrituristiche, per il turismo rurale e per la realizzazione di serre fisse;*

- *gli interventi edilizi non connessi all'attività agricola di tipo abitativo e di servizio su edifici esistenti:*
  - *limitatamente ai tipi residenziali è previsto, al fine di consentire una migliore dotazione di servizi e una migliore articolazione degli spazi interni, l'ampliamento in pianta o soprelevazione limitatamente al 20% della sul esistente (interventi non classificabili come nuova costruzione di cui alla lettera g.6 dell'Allegato alla L.R. 15/2013). L'esclusione agli interventi di ampliamento saranno determinati, caso per caso, dai vincoli di inedificabilità stabiliti dal PSC (aree a rischio di frana, calanchi, ecc.);*
  - *per gli edifici residenziali localizzati in aree non idonee (frane attive, aree a rischio di frana R3 e R4 o a rischio idraulico e fasce di rispetto stradale) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione anche con spostamento del sedime immediatamente al di fuori dell'area non idonea;*
  - *per gli interventi edilizi non abitativi con il fine di mantenere la presenza di fondi lavorati anche da soggetti non aventi titolo e di garantire il presidio del territorio rurale, sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni di servizi legati alla coltivazione del fondo (deposito, fienile, rimessa attrezzi e mezzi) per una sul di 25 mq/ha (minimo 1ha) fino ad un massimo di mq 100 e con caratteristiche edilizie particolari (limitazioni delle altezze, copertura, finestre, porte, ecc.). Tali interventi sono inoltre soggetti a permesso di costruire condizionato alla realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità e/o del paesaggio agrario. Queste nuove superfici andranno comunque sottratte a quelle di servizi eventualmente già presenti;*
  - *per i fabbricati di servizio esistenti riferibili ad alcuni tipi edilizi (tipi N3 e N4) sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, a parità di superficie, con modifica della sagoma e spostamento all'interno della corte rurale al fine migliorare la qualità insediativa del patrimonio edilizio nel territorio rurale.*

- *altri interventi edilizi di minima entità non connessi all'attività agricola quali:*
    - *serre fisse; appostamenti ed altane per la caccia, stalla per tre cavalli, attrezzature sportive a servizio esclusivo dell'abitazione (esclusivamente piscina e campo da tennis), recinti per ricovero animali non configurabili come costruzioni.*

Sono stati definiti i criteri, le regole e le modalità con le quali il Poc, perseguendo gli obiettivi di cui all'art. 3.36 delle Norme del Psc, può prevedere specifici interventi di recupero e valorizzazione dei nuclei rurali di: Castellana, Colorio, Ville di Corneto, Ceregiacoli, Domicilio, Piantrebbio, Mazzi, Ronco dell'Asino, Tavolacci, Sant'Alessio, Pastorale, La Strada, Pereto, Montone, Castelpriore, Nasseto e Trappola.

Sono infine stati individuati, nell'**Appendice C** alle Norme del RUE, i criteri per la realizzazione dei nuovi manufatti edilizi con l'obiettivo di promuovere e garantire la tutela del paesaggio rurale; per alcuni particolari ambiti e zone (zone ricompresse entro il limite morfologico, zone di tutela del paesaggio fluviale, aree calanchive, linee di crinale e viabilità panoramica) sono stabilite prescrizioni e interventi di mitigazione.

5 DOTAZIONI TERRITORIALI

5.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ed attrezzature pubbliche e spazi collettivi

Definizione dei criteri e delle modalità per la realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali A23, A24 e A25 e la realizzazione dei parcheggi privati pertinenziali in modo conforme a quanto stabilito dalla normativa vigente; in particolare sono state così quantificate le attrezzature e spazi collettivi ai sensi dell'art. 3.40 del PSC:

- *per gli interventi residenziali: mq 25 per abitante convertiti a mq 58 di dotazioni minime di aree pubbliche ogni 100 mq di sul;*
- *per i nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali: a mq 100 di Sul deve corrispondere la quantità minima di mq 115 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui mq 45 destinati a parcheggi pubblici (P2) e mq 70 a verde pubblico alberato e attrezzato (V);*
- *per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso: la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al 15% della superficie (St) destinata a tali insediamenti di cui il 5% per parcheggi e il restante 10% a verde pubblico e attività collettive.*

Al fine di rendere più agevole l'applicazione delle quantificazioni delle attrezzature e spazi collettivi e parcheggi pertinenziali in relazione ai diversi gruppi funzionali è stata elaborata una specifica tabella (art. 4.10).

GRUPPI FUNZIONALI	P1	P2	V	Pr1	Pr2
	(solo per PUA)				(destinati alla clientela)
a funzione abitativa					
a1 abitazioni residenziali **a2** collegi, studentati, colonie, convitti e residenze stagionali;	*5 mq ogni 100 mq di Sul*	*14 mq ogni 100 mq di Sul*	*24 ogni 100 mq di Sul*	*10 mq ogni 33 mq di Sul Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione deve comunque essere garantito almeno 1 posto auto coperto per unità immobiliare.*	//
b funzioni terziarie					
b1 commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (fino a 150 Sv);	*5 mq ogni 100 mq di Sul*	*45 mq ogni 100 mq di Sul*	*70 ogni 100 mq di Sul*	*10 mq ogni 33 mq di Sul*	//
b2, b3 e b4 medie, grandi strutture di vendita e di livello superiore[27]					
di prodotti alimentari:					
>150 ≤ 400	*5 mq ogni 100 mq di Sul*	*45 mq ogni 100 mq di Sul*	*70 ogni 100 mq di Sul*		*25 mq ogni 30 mq di Sv*
>400 ≤ 800	*5 mq ogni 100 mq di Sul*	*45 mq ogni 100 mq di Sul*	*70 ogni 100 mq di Sul*		*25 mq ogni 18 mq di Sv*
>800 ≤ 1500	*5 mq ogni 100 mq di Sul*	*45 mq ogni 100 mq di Sul*	*70 ogni 100 mq di Sul*		*25 mq ogni 13 mq di Sv*
>1500	*5 mq ogni 100 mq di Sul*	*45 mq ogni 100 mq di Sul*	*70 ogni 100 mq di Sul*		*25 mq ogni 8 mq di Sv*

Sono inoltre stati definiti i casi di monetizzazione per gli interventi edilizi diretti precisando che le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, dovranno essere riservate alla costituzione di dotazioni territoriali nell'ambito del contesto urbano o della frazione relative all'intervento edilizio.

Specifici capitoli delle norme sono stati assegnati alla disciplina delle infrastrutture per la viabilità, delle reti ed impianti tecnologici, alle disposizioni per la tutela dall'inquinamento acustico e la riduzione di quello luminoso

6 LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DEL TERRITORIO URBANO E RURALE

Al fine di rendere maggiormente evidenti e di agevole lettura le numerose ed articolate limitazioni alle trasformazioni nel territorio urbano, sono state prodotte specifiche tavole denominate **Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio urbano** (scala 1/2.000):

- 2.1 Verghereto
- 2.2 Montecoronaro
- 2.3 Le Ville
- 2.4 Balze – La Falera
- 2.5 Capanne
- 2.6 Riofreddo
- 2.7 Alfero

E' stata elaborata anche una tavola, con i medesimi contenuti, relativa all'ambito estrattivo del Para (territorio rurale):

- 3.19b Donicilio – Trecavoli – Mazzi

In tali elaborati sono stati riportati il territorio urbano, le previsioni confermate da PRG previgente e il sistema infrastrutturale tecnologico a cui sono state sovrapposte le zone di dissesto e potenziale instabilità disciplinate dal PSC e le aree a rischio fisico – insediativi del Piano di Bacino Fiumi Romagnoli (abitato da consolidare di Alfero) e del bacino del Fiume Tevere (abitato da consolidare di Balze, aree a rischio di frana e a rischio idraulico).

7 STRUMENTI, REGOLE E MODALITA' ATTUATIVE

7.1 Perequazione

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

7.1.1 Classificazione dei suoli e attribuzione degli indici edificatori

Il Psc, in base alla classificazione dei suoli, attribuisce a ciascun ambito di trasformazione un indice perequativo che si applica a tutta la superficie dello stesso, indipendentemente dagli usi finali, pubblici o privati, che verranno attribuiti alle sue diverse parti.
L'indice perequativo è differenziato e può essere modificato nel rispetto dei seguenti criteri, che condizionano il valore di mercato e quindi la fattibilità dell'intervento:
- geomorfologia dei suoli;
- accessibilità al sistema viario principale;
- servibilità da parte del sistema tecnologico-infrastrutturale;
- presenza di vincoli paesaggistici od ambientali;
- prevedibili impatti urbanistico-ambientali attivi e passivi;
- prossimità e funzionalità della localizzazione rispetto ai tessuti consolidati;
- dimensione dell'ambito.

La capacità edificatoria ivi individuata costituisce riferimento per la formazione dei successivi Piani Operativi Comunali.
Il Piano operativo (Poc) individua gli ambiti di trasformazione da attuare nel quinquennio e precisare la classificazione dei suoli con riferimento alle caratteristiche di fatto e di diritto che essi possiedono precedentemente indicate
Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementati fino al raggiungimento dell'indice massimo con:

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

7.1.2 Riconoscimento di quantità edificatorie connesse a manufatti esistenti

Nel caso di aree di trasformazione già edificate in ambiti consolidati, la SUL da riconoscere è frutto della somma tra le quantità edificatorie generate attraverso l'applicazione dall'indice perequativo e quelli riconoscibili in funzione dei manufatti esistenti.

Poiché le consistenze edilizie esistenti hanno spesso esaurito il ciclo di vita dei manufatti cui afferiscono, si conviene di non riconoscerle in misura totale. E' pertanto predisposto un modello di calcolo basato su tre elementi:
- la destinazione esistente;
- lo stato conservativo;
- la eventuale occupazione da parte di residenti o attività.

Il modello di calcolo per l'individuazione delle quantità edificatorie connesse al riconoscimento dell'edificato esistente è costituito dalla seguente espressione matematica:

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

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

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

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

Uso attuale	
Residenziale	3,00
Commerciale	5,13
Direzionale	2,54
Produttivo	1,53
Magazzino	0,69

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

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

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

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

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

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività senza impianti	20%
attività con impianti	50%
attività con impianti di comprovato rilevante interesse economico	60%
famiglia residente proprietaria	25%

Nella tabella che segue è riportato il modello di calcolo per il riconoscimento di quantità edificatorie connesse alla demolizione di manufatti esistenti ed alla sostituzione con quantità edificatore nell'ambito di processi di riqualificazione.

Tabella d – Modello di calcolo per il riconoscimento di quantità edificatorie connesse alla demolizione di edifici esistenti in ambiti consolidati

Tabalia 3 - RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA - CONTESTO URBANO

Calcolo delle quantità edificatorie

Località	Catasto		PROPRIETA'	Uso attuale	Superficie Lotto	Indice	Potenzialità edificatoria	Stato di fatto		
	foglio	part				(mq/mq)	h (mq)	a (mq)	b	a * b = c (mq)
							0,00			0,00
							0,00			0,00
							0,00			0,00
							0,00			0,00

Coefficienti di ragguaglio								Previsione				
Destinazione d'uso (d)	Stato conservativo		f(q)*e	Occupazione		Incentivo al trasferimento (i)	Coef. ragguaglio	SUL da esistente	Totale SUL intervento	quantità edificatorie		aree da cedere
	condizione	coefficiente (e)		si	no		f + i% = g	c * g = s (mq)	s+h= S (mq)	da realizzare in loco	da trasferire	
		1,00	0,00			0%	0,00	0,00	0,00			
		1,00	0,00			0%	0,00	0,00	0,00			
		0,60	0,00			0%	0,00	0,00	0,00			
		0,60	0,00			0%	0,00	0,00	0,00			

7.2 Compensazione, premialita' e crediti edilizi

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

a) rimozione dei detrattori ambientali in ambiti rurali;
b) premialità per interventi di risparmio energetico, ecc.
c) compensazioni accordi sottoscritti con i privati per la realizzazione di opere pubbliche.

Il Piano operativo comunale individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi fissando i limiti di sostenibilità delle trasformazioni. Il trasferimento dei crediti edilizi dalla proprietà originaria ad altra deve rispettare il principio della equivalenza del valore economico. A tal fine potrà essere utilizzata la metodologia esposta nel precedente paragrafo o altra metodologia con analoga finalità.

In prima ipotesi, la quantificazione dei crediti edilizi è operata dal POC seguendo la metodologia indicata nelle successive tabelle, che potranno essere modificate nella struttura e adeguate nei coefficienti.

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

- la tipologia edilizia;

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

Il modello di calcolo per l'individuazione delle quantità edificatorie connesse alla rimozione di detrattori ambientali in ambiti rurali è costituito dalla seguente espressione matematica:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabella h – Modello di calcolo per il riconoscimento di quantità edificatorie connesse alla rimozione dei detrattori ambientali

Taballa 4 - EDIFICI INCONGRUI RURALI

Calcolo delle quantità edificatorie

Località	Catasto		PROPRIETA'	Uso attuale	Stato di fatto		
	foglio	part.			Sup. a piano	n.piani	SUL esistente
					a (mq)	b	a * b = c (mq)
							0,00
							0,00
							0,00
							0,00

Coefficienti di ragguaglio								Previsione			
Destinazione d'uso (d)	Stato conservativo			Occupazione		incentivo al trasferimento (i)	Coef. ragguaglio	SUL da esistente	quantità edificatorie		aree da cedere
	condizione	coefficiente (e)	f=d*e	'a'	n°				da realizzare in loco	da trasferire	
							f + i% = g	c * g= s (mq)			
0,55		1,00	0,55			0%	0,55	0,00			
0,50		1,00	0,50			0%	0,50	0,00			
0,25		0,60	0,15			0%	0,15	0,00			
0,10		0,60	0,06			0%	0,06	0,00			

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

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

7.3 Trasferimento di quantità edificatorie

Mappa dei Valori Immobiliari

Per perseguire gli obiettivi della pianificazione si rende necessario il trasferimento delle quantità edificatorie anche tra suoli non contigui fra loro, e quindi provvisti di diverso valore fondiario a causa della

loro specifica localizzazione.

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

La Mappa dei Valori immobiliari costituisce la base per:

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

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

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

Sistemi di ragguaglio

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

In entrambi i casi, per il ragguaglio delle quantità edificatorie è necessario applicare dei coefficienti che consentano di effettuare la conversione mantenendo invariato il loro valore complessivo.

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

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

Figura 1 – matrice per il trasferimenti di quantità edificatorie tra zone omogenee diverse

Taballa 1 - MATRICE ZONE

Cod		Denominazione	Abitazioni civili	Coefficienti di conversione ZONA DI ATTERRAGGIO B1	E1	R1
			stato conservativo normale (€/mq)	1.200	940	710,00
ZONA DI ORIGINE	B1	Centrale / Centrale	1.200	**1,00**	1,28	1,69
	E1	Suburbana / Suburbana	940	0,78	**1,00**	1,32
	R1	Rurale / Regione agraria 1 - Zona 8 - Montagna del Savio e del Montone	710	0,59	0,76	-

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - primo semestre 2010; Comune di Verghereto

ESEMPI APPLICATIVI

ESEMPIO APPLICATIVO 1	B1 zona di origine	sup. di origine	100,00	mq	E1 zona di atterraggio
		coeff. di conversione	1,28		
		sup. convertita	127,66	mq	

Un secondo sistema di coefficienti di ragguaglio è predisposto per la conversione delle quantità edificatorie afferenti destinazioni d'uso diverse.

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

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

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

Tabalia 2 - MATRICE USI

DESTINAZIONI D'USO			NUOVA DESTINAZIONE									
			residenziale	commerciale			terziaria		produttivo		servizi	turistico alberghiero
				piccole	medio-grandi	magazzini, ingrosso, ecc.	uffici	direzionale	in tessuti ad alta densità	in tassuti a bassa densità		
DESTINAZIONE ORIGINARIA	residenziale		1,00	0,59	1,76	3,53	1,00	1,18	1,97	4,37	2,00	1,67
	commerciale	piccole	1,71	1,00	3,01	6,03	1,71	2,02	3,36	7,47	3,42	2,85
		medio-grandi	0,57	0,33	1,00	2,00	0,57	0,67	1,11	2,48	1,13	0,94
		magazzini, ingrosso, ecc.	0,28	0,17	0,50	1,00	0,28	0,33	0,56	1,24	0,57	0,47
	terziaria	uffici	1,00	0,59	1,76	3,53	1,00	1,18	1,97	4,37	2,00	1,67
		direzionale	0,85	0,50	1,49	2,99	0,85	1,00	1,66	3,70	1,69	1,41
	produttiva	capannoni in tessuti ad alta densità	0,51	0,30	0,90	1,79	0,51	0,60	1,00	2,22	1,02	0,85
		capannoni in tessuti a bassa densità	0,23	0,13	0,40	0,81	0,23	0,27	0,45	1,00	0,46	0,38
	servizi		0,50	0,29	0,88	1,76	0,50	0,59	0,98	2,19	1,00	0,83
	turistico alberghiero		0,60	0,35	1,06	2,12	0,60	0,71	1,18	2,62	1,20	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - primo semestre 2010; Comune di Verghereto

ESEMPI APPLICATIVI

ESEMPIO 1	PRODUTTIVO in tessuti ad alta densità (destinazione originaria)	sup. di origine	100,00	mq	RESIDENZIALE (nuova destinazione)
		coeff. di conversione	0,51		
		sup. convertita	50,83	mq	

7.4 Fiscalità immobiliare

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

8 LE NORME

L'apparato normativo del RUE è suddiviso in 5 parti con 7 appendici a cui si aggiungono 2 allegati:

Parte prima: Disposizioni generali

- Oggetto del Rue ed elaborati costitutivi
- Definizioni e parametri urbanistici edilizi

Parte seconda: Tutela e valorizzazione dell'identità culturale e paesistica e dell'integrità fisica e ambientale del territorio

- Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio
- Limitazioni delle attività di trasformazione d'uso derivanti dall'instabilità, dalla permeabilità dei terreni o da rischi ambientali
- Pianificazione di bacino e rischio fisico-insediativo
- Pianificazione e gestione del paesaggio e degli elementi naturali

Parte terza: Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio urbano, urbanizzabile e rurale

- Disposizioni generali
- Interventi di trasformazione edilizi e urbanistici
- Ambiti urbani
- Interventi di riqualificazione diffusa
- Previsioni del PRG previgente confermate dal PSC
- Prescrizioni operative
- Ambiti da riqualificare e ambiti per nuovi insediamenti
- Territorio rurale

Parte quarta: Dotazioni territoriali

- Il sistema delle dotazioni territoriali
- Edilizia residenziale sociale
- Dotazioni ecologiche ambientali
- Infrastrutture per la mobilità
- Reti ed impianti tecnologici
- Disposizioni per la tutela dell'inquinamento acustico
- Disposizioni per la tutela e riduzione dell'inquinamento luminoso

Parte quinta: Norme transitorie e finali

Appendici

Trovano qui collocazione alcune indicazioni e prescrizioni di carattere particolare o integrative dell'apparato normativo principale:

- **Appendice A**: Tavolozza dei colori
- **Appendice B**: Interventi relativi alle essenze arboree ed arbustive
- **Appendice C**: Caratteri ed inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti edilizi
- **Appendice D**: Elementi di arredo urbano
- **Appendice E**: Allestimenti temporanei su area pubblica
- **Appendice F**: Elenco delle principali strade presenti nel territorio comunale
- **Appendice G**: Pianificazione di Bacino

Allegati

Contengono normative specifiche necessarie all'attuazione degli interventi edilizi:

- **Allegato 1**: Titoli abilitativi e procedure
- **Allegato 2**: Requisiti tecnici delle opere edilizie

9 PRINCIPALI MODIFICHE INTRODOTTE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI

Il RUE è stato adottato, ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000, con Del. C.C. n. 41 del 28.08.2013 ed è stato depositato per 60 giorni dalla pubblicazione sul BUR presso la sede del Comune.
Con riferimento all'elaborato in cui sono riportate le proposte di risposta alle singole osservazioni (Fascicolo delle osservazioni), si precisa che sono pervenute all'Amministrazione Comunale n. 50 osservazioni di privati nei termini di deposito e n. 4 osservazioni oltre tali termini, per un totale di **n. 54** osservazioni. L'Amministrazione comunale ha ritenuto di valutare anche le osservazioni pervenute oltre i termini in quanto trattasi prevalentemente di aggiornamento cartografico.

Di seguito è riportata una tabella che sintetizza le osservazioni pervenute per oggetto e per ogni raggruppamento indica gli esiti dell'analisi.

gruppo	OGGETTO	OSSERVAZIONI			
		TOTALE	ESITI ANALISI		
			accolte	parzialmente accolte	non accolte
1	**Stralcio di area edificabile residenziale o produttiva**	9	9		
2	**Modifiche normative**	21	3	6	10
3	**Modifiche alle schede degli edifici in ambito rurale disciplinati dal RUE o dal PSC**	3	3		
4	**Nuove previsioni residenziali o produttive**	5			5
5	**Modifiche cartografiche**	12	9	2	1
6	**Altro**	4		1	3
	TOTALE	**53**	**24**	**10**	**19**

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

1. Richieste di eliminare potenzialità edificatorie residenziali o produttive in lotti liberi interclusi in ambiti consolidati o in aree da PRG previgente confermate dal PSC

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

- Contenimento del consumo di suolo
- Crescita compatta dell'insediamento
- Garantire la fattibilità delle parti degli ambiti non stralciati

Sono state considerate favorevolmente tutte le richieste, ma sono state apportate modifiche diverse: nel caso di aree esterne al territorio urbano e localizzate ai margini del territorio

consolidato, sono state riportate agli usi agricoli; nel caso di lotti interclusi in ambiti consolidati è stato inserito "verde privato".

2. Richieste di modifiche normative

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

- Conformità alle disposizioni normative
- Rispetto degli obiettivi della variante al RUE
- Adeguamenti derivanti da leggi o piani entrati in vigore dopo l'adozione del RUE
- Facilitare la lettura del disposto normativo

Sono state considerate favorevolmente le richieste relative all'introduzione di precisazioni e chiarimenti sull'applicazione delle Norme, mentre sono state respinte le richieste in contrasto con Norme regionali, statali o derivanti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente (PSC) e sovraordinata (PTCP), nonché quelle in contrasto con gli obiettivi della variante al RUE.

3. Richieste di modifiche alle schede degli edifici rurali disciplinati dal RUE o dal PSC

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

- Disciplina degli interventi coerente con quanto disposto dal RUE, dal PSC ed in conformità alla legislazione regionale.

Sono state considerate favorevolmente le precisazioni, gli aggiornamenti delle schede ERr, non sono state accolte le richieste relative a modifiche riguardanti la disciplina di edifici schedati dal PSC.

4. Richieste di nuove previsioni edificatorie residenziali o produttive

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

- Interventi coerenti con il dimensionamento del PSC

Non sono state pertanto accolte le richieste di modifica che incidevano sul dimensionamento o sulla destinazione d'uso, in quanto compete al POC valutare l'opportunità di tali modifiche..

5. Richieste di modifiche cartografiche

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

- Lievi rettifiche derivanti da situazioni reali

Sono state considerate favorevolmente le rettifiche riguardanti la proprietà di strade, l'aggiornamento cartografico relativo ad edifici, ad aree a verde privato e a perimetri di PUA da PRG previgente.

6. Altre richieste

Comprendono richieste di diversa natura per le quali sono stati adottati criteri di conformità alla normativa vigente di carattere regionale e statale.

10 CARTA UNICA DEL TERRITORIO E TAVOLA DEI VINCOLI

Il Comune nella predisposizione delle tavole 2 e della tavola 3.19b relative alle "Limitazioni delle attività di trasformazione ed uso del territorio" nelle more dell'emanazione, da parte della Regione Emilia Romagna, di apposito atto d'indirizzo come previsto dall' art. 3 sexties della LR 20/2000 e ss.mm.ii, ha effettuato una prima ricognizione dei vincoli gravanti sul territorio con riferimento agli ambiti di competenza del Rue.

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

DENOMINAZIONE VINCOLO	**STRUMENTO URBANISTICO/ LEGGE / ATTO AMMINISTRATIVO**
infrastrutturali	
Fasce di rispetto stradali	DPR 495/1992
Fasce di rispetto rete elettrica	DPCM 8 luglio 2003
Fasce di rispetto rete gas	Definite dall'Ente gestore
Fasce di rispetto depuratori	DCM 04/01/1977
Fasce di rispetto cimiteriale	Lr 19/2004
Fasce di rispetto Antenne Radio TV esistenti	Lr 30/2000, DGR 978/2010 e PPLER
Integrità fisica del territorio	
Calanchi e aree calanchive	PTCP artt. 20A e 41
Aree interessate da dissesti (frane attive, frane quiescenti)	PTCP art. 26
Zone ed elementi interessati da potenziale instabilità (coltri di depositi di versanti, conoidi di deiezioni attivi)	PTCP art. 27
Aree a rischio fisico insediativo (Piano di Bacino Fiumi Romagnoli)	
Aree a rischio di frana molto elevato R4	Piano Autorità Bacini Regionali Romagnoli art. 12
Aree a rischio di frana elevato R3	Piano Autorità Bacini Regionali Romagnoli art. 12
Aree a rischio di frana medio R2	Piano Autorità Bacini Regionali Romagnoli art. 12
Aree a rischio di frana moderato R1	Piano Autorità Bacini Regionali Romagnoli art. 12
Aree ad elevata probabilità di esondazione	Piano Autorità Bacini Regionali Romagnoli art. 3
Aree a moderata probabilità di esondazione	Piano Autorità Bacini Regionali Romagnoli art. 4
Abitato da consolidare di Alfero	Piano Autorità Bacini Regionali Romagnoli art. 12 ter e DGR n.340 del 18.03.1997
Aree a rischio fisico insediativo (Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere)	
Aree a rischio di frana elevato R3 - Balze	Piano Bacino Fiume Tevere (PAI) art. 15
Abitato da consolidare di Balze	Piano Bacino Fiume Tevere (PAI) art. 15 e DGR n. 1015/1999
Aree a rischio idraulico R4 – loc. Ocri	Piano Bacino Fiume Tevere (PAI) art. 14
ambientali	
Zone ricomprese entro il limite morfologico e zone di tutela del paesaggio fluviale	PSC art. 2.4
Aree calanchive	PSC art. 2.7
Linee di crinale	PSC art. 2.8
Zone ed elementi di interesse storico – archeologico	PSC art. 2.9
Viabilità panoramica	PSC art. 2.11

SIC IT40800038 Balze di Verghereto, Monte Fumaiolo, Ripa della Moia	PSC art. 2.25
SIC IT4080015 Castel di Colorio, Alto Tevere	PSC art. 2.25
storici	
Centri storici	PSC artt. 3.6
Nuclei ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale-testimoniale nel territorio rurale	PSC art. 3.7