



Comuni di Bagno di Romagna, Mercato Saraceno, Verghereto

Palazzo Pesarini - San Piero in Bagno 05-10-2023

Trasformabilità



La disciplina delle trasformazioni diffuse (ma anche complesse) è articolata con riferimento ai **tessuti**, definiti in base alle caratteristiche di formazione e conservazione ma anche al ruolo assegnato nella dimensione futura, ovvero alle strategie specifiche definite per ogni tessuto.

In base alle caratteristiche dei tessuti si distinguono due dimensioni della rigenerazione:

Città da qualificare

caratterizzata da una buona qualità edilizia ed urbanistica, dove interventi diffusi di rigenerazione possono migliorare l'efficienza energetica e la messa in sicurezza sismica degli edifici e contestualmente incrementare la sicurezza e promuovere un maggiore comfort urbano. Gli interventi si attuano con titoli abilitativi diretti - *trasformazioni diffuse*

Città da rigenerare

dove il degrado edilizio (e/o sociale), spesso accompagnato da dismissioni che interessano quote significative degli edifici, indicano la necessità di attuare interventi più complessi che vanno oltre la sfera edilizia e intervengono in modo significativo sulla struttura urbana. Gli interventi si attuano con Accordi Operativi (PAIP, PdC convenzionati, ecc.) - *trasformazioni complesse*

Il territorio è articolato in sei città:

- ✓ Città storica
- ✓ Città da qualificare
- ✓ Città da rigenerare
- ✓ Città in trasformazione
- ✓ Città da urbanizzare (non perimetrata nel PUG)
- ✓ Città pubblica

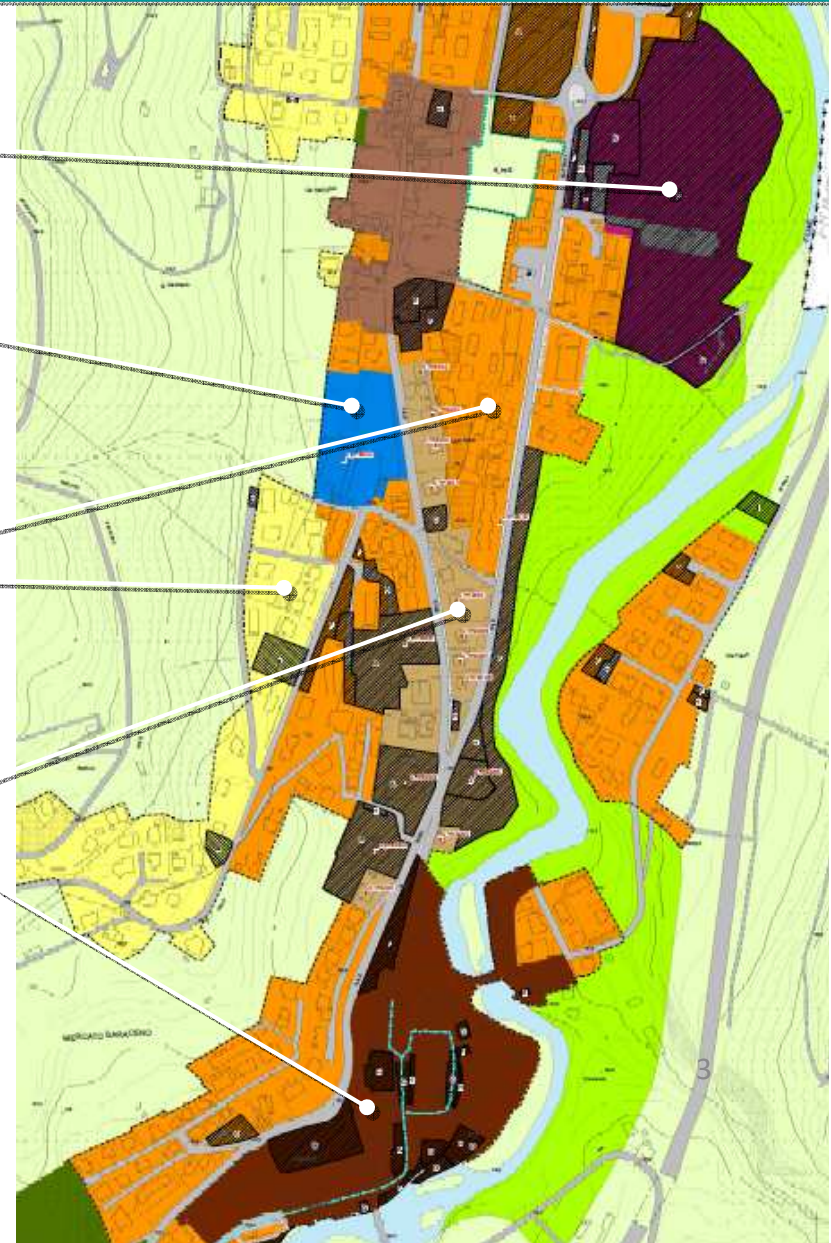
ciascuna è suddivisa in tessuti rispetto ai quali sono disciplinate le trasformazioni.

Città pubblica

Città da rigenerare

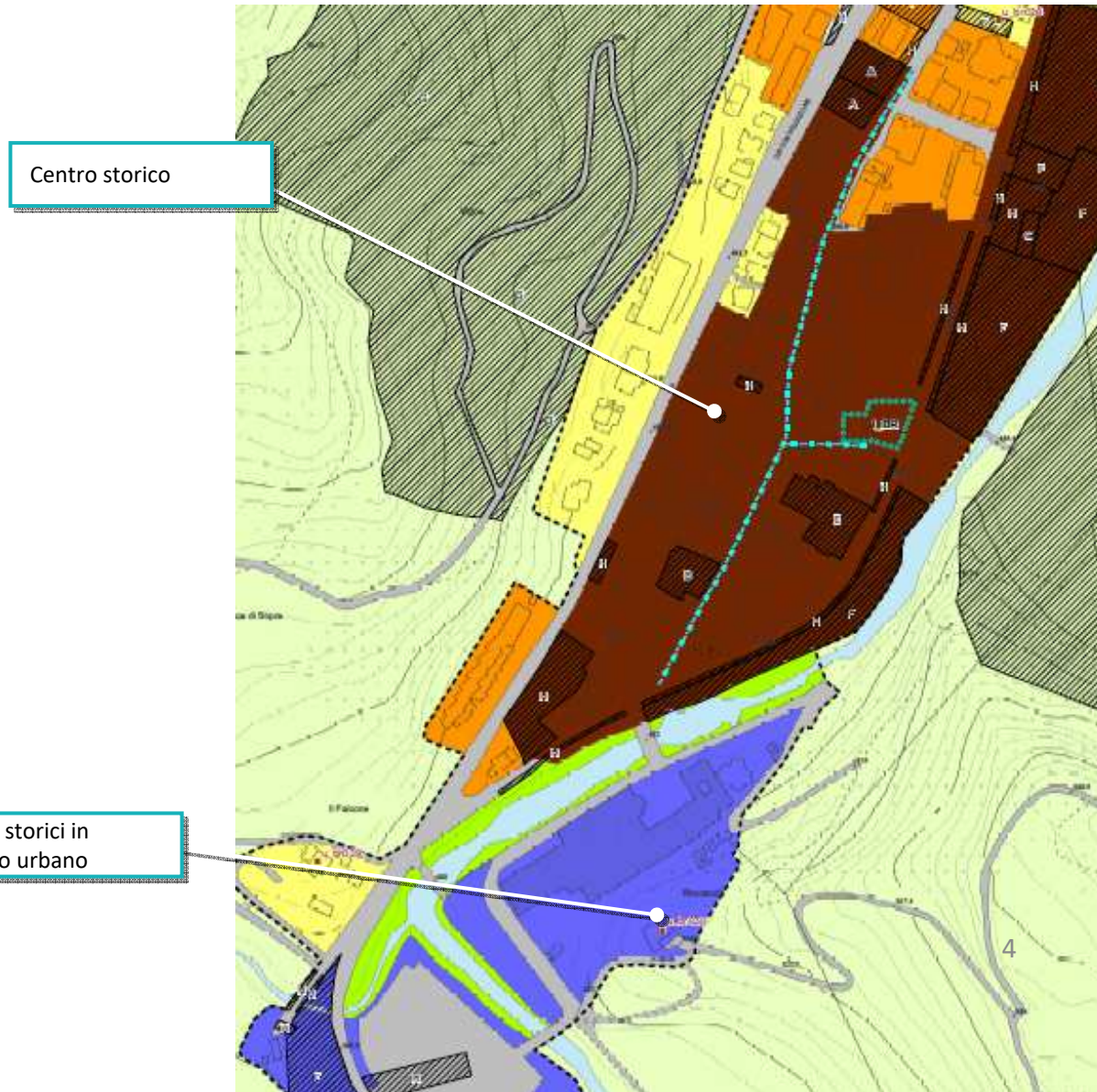
Città da qualificare

Città storica



La Città storica è articolata in:

- CS1 Centri Storici Bagno e San Piero
- Strutture insediative storiche di Gualchiere, Montegraneli, Castello di Larciano, Ridracoli, Trino, Valcava, Castello di Selvapiana, La Valle, Gli Ortali, Poggio La Lastra, Selvapiana
- Edifici vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004
- Edifici storici diffusi in ambito urbano



CITTA' DA QUALIFICARE



Città da qualificare

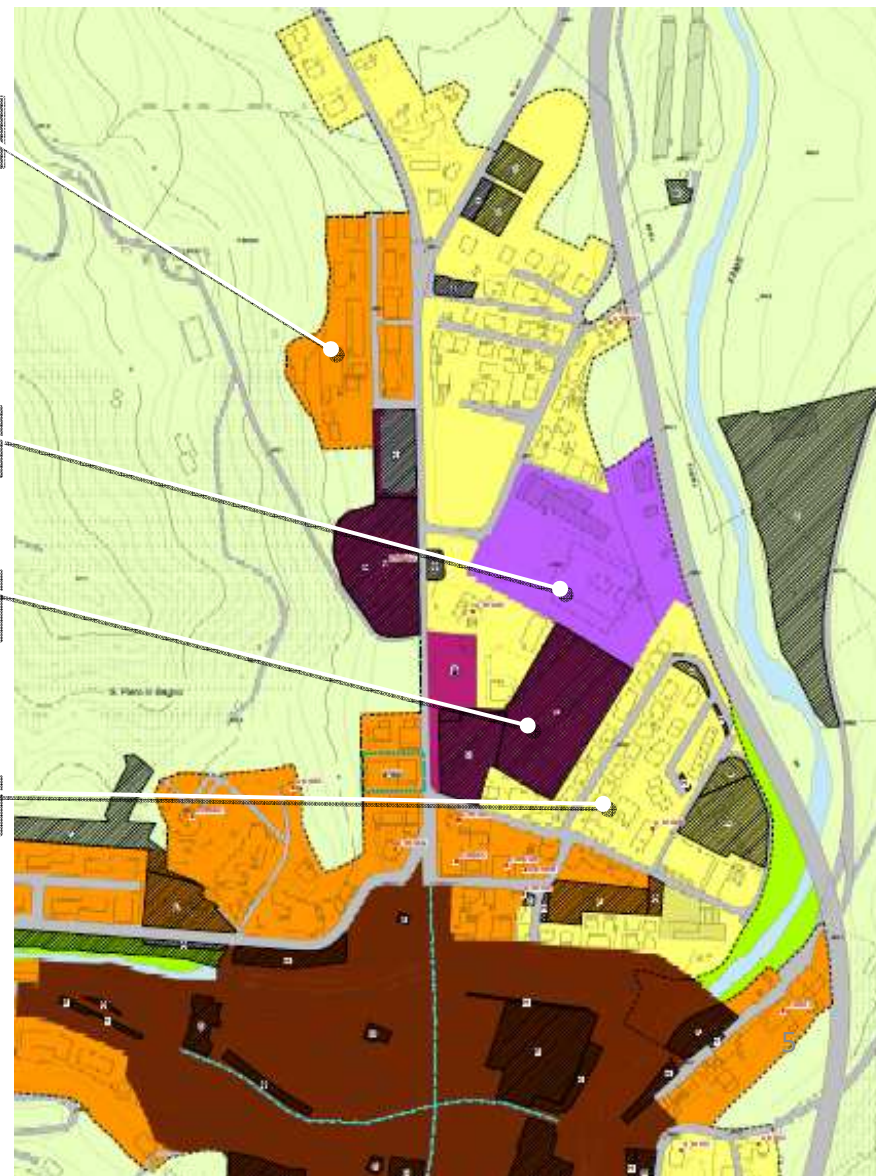
-  Tessuti residenziali a media densità
-  Tessuti residenziali a bassa densità
-  Tessuti produttivi manifatturieri
-  Tessuti produttivi artigianali
-  Tessuti produttivi-commerciali
-  Tessuti produttivi a bassa densità
-  Tessuti turistico-alberghieri
-  Tessuti turistici a bassa densità
-  Tessuto specializzato di servizio
-  Percorso ciclopedonale

Tessuti residenziali a media densità

Tessuti produttivi artigianali

Tessuti specializzati di servizio

Tessuti a bassa densità



La qualificazione dei luoghi dell’abitare - Il PUG favorisce il riequilibrio della mixité sociale nella città consolidata mediante:

- un’offerta di differenti tipologie abitative e di diversi tipi di titolo di godimento dell’alloggio;
- la permanenza e l’inserimento di destinazioni d’uso integrate con la residenza;
- la formazione di spazi collettivi negli edifici;
- il potenziamento della residenzialità nei centri storici;
- la creazione di nuovi centri di aggregazione e il potenziamento di quelli esistenti.

La qualificazione dei luoghi del lavoro - La legge 24/2017 pone la competitività del sistema economico tra gli obiettivi generali e, in particolare, il governo del territorio deve “promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l’innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie”.

Il PUG promuove:

- interventi tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA: migliori prestazioni ecologico-ambientali, gestione del ciclo delle acque, contenimento dei consumi energetici, reti tecnologiche, ecc.
- la realizzazione di servizi alle imprese (centri per la formazione, mense, palestre, strutture per l’ospitalità, ecc.)
- la qualificazione degli spazi pubblici, delle infrastrutture viarie, degli accessi e della segnaletica.

La qualificazione dei luoghi turistici - Il PUG favorisce la valorizzazione del turismo per lo sviluppo locale attraverso:

- la promozione di modelli di cooperazione per l’offerta turistica sinergica del territorio;
- la diversificazione dell’offerta turistica legata alle risorse naturali, alla cultura e alle tradizioni dei luoghi e all’integrazione del turismo termale con le altre forme di turismo, anche emergenti;
- la riorganizzazione degli spazi pubblici;
- la creazione, anche attraverso il riuso di edifici dismessi, di servizi attrattivi non solo per i turisti ma anche, e soprattutto, per i residenti come ad esempio attività culturali e associative.

Gli **interventi edilizi diffusi** (diretti) faranno dunque riferimento ai tessuti, e saranno rivolti in particolare ad attuare le **strategie** individuate per quel tessuto, sia con riferimento alle aree gravitazionali che ai luoghi.

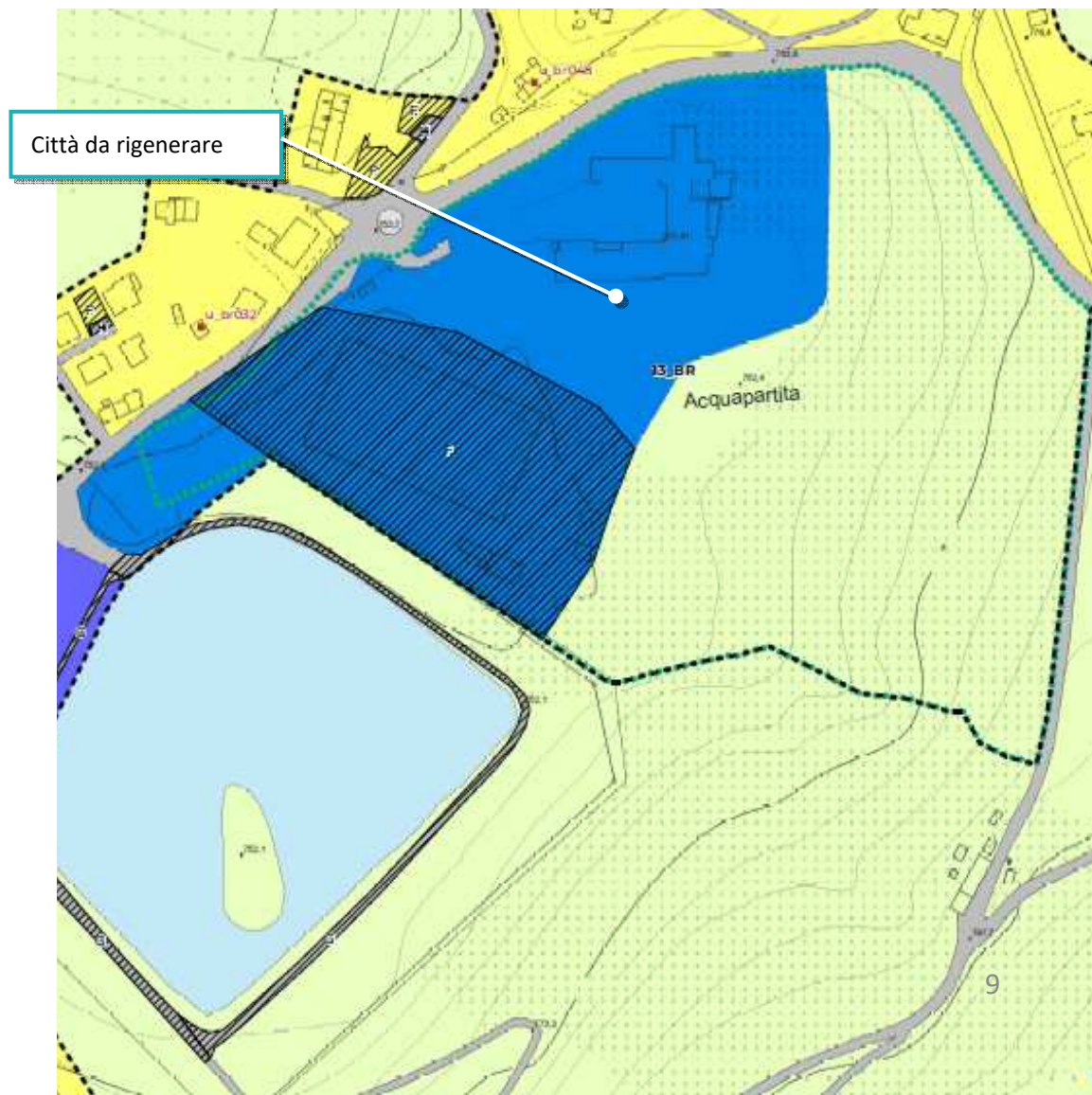
Il riferimento non sono gli indici, ma nuovi e consolidati parametri urbanistico-edilizi:

- dimensione del lotto riferita alle funzioni
- distanze (che sono attualmente i principali limiti alla trasformabilità)
- altezze che, riferite ai tessuti, consentiranno di stabilire il carico insediativo massimo
- dimensione minima degli alloggi (che potrà essere diversa nei vari tessuti)
- permeabilità ed altre misure ecologiche (per promuovere una maggiore qualità urbana anche in chiave di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici):
 - RIE (Indice di riduzione dell’impatto edilizio)
 - Misure relative alla rete ecologica (di area vasta, locale rurale e urbana)
- reperimento di posti auto pertinenziali
- realizzazione e cessione o monetizzazione delle dotazioni territoriali

CITTA' DA RIGENERARE

Riguarda tessuti e luoghi, con caratteri diversi tra loro, accomunati dalla presenza di edifici e aree dismesse dove, al degrado edilizio sempre più si aggiunge quello del contesto urbano nel quale sono inseriti. Interessa alcuni tessuti produttivi e altre aree dismesse e/o sottoutilizzate.

Entro tali tessuti il PUG persegue politiche di rigenerazione complesse, che producono anche una significativa crescita e qualificazione della città pubblica.



Interventi di rigenerazione edilizia:

- ✓ intervento edilizio diretto
- ✓ il lotto minimo, se inferiore, coincide con quello esistente.

Interventi complessi di rigenerazione urbana si attuano con gli strumenti di seguito indicati:

a. Edilizia abitativa:

- PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia ≥ 2.000 mq
- AO o PAIP qualora l'area di intervento sia ≥ 4.000 mq

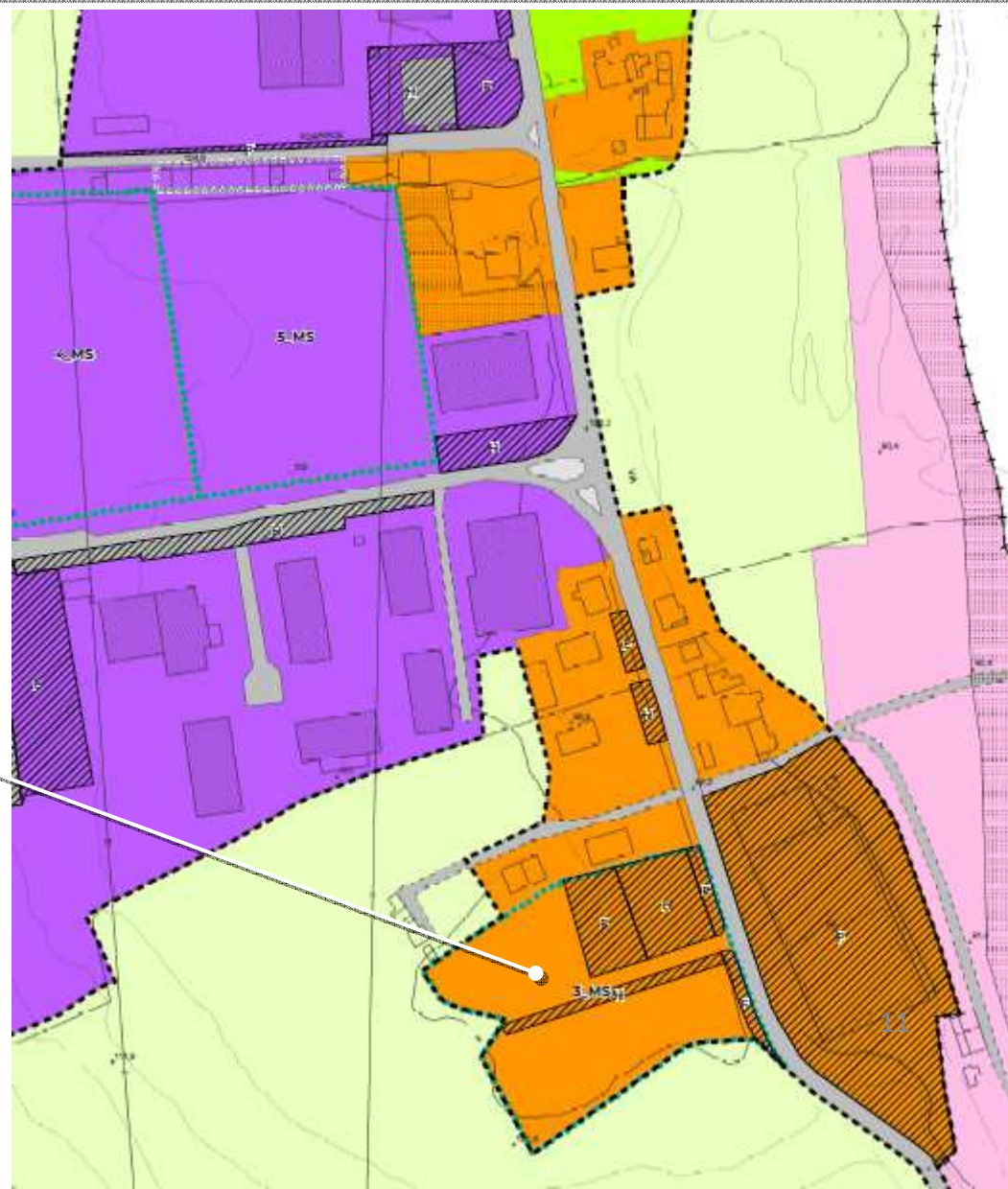
b. Edilizia ricettiva, produttiva e commerciale:

- PdC convenzionato qualora l'area di intervento sia ≥ 3.000 mq
- AO o PAIP qualora l'area di intervento sia ≥ 5.000 mq

Aree con PUA derivanti dalla pianificazione previgente

L'attuazione del Piano previgente restituisce al PUG una situazione abbastanza diversificata, comunque riconducibile alle seguenti tipologie:

Città in trasformazione



- a. Piani in attuazione, con convenzioni in corso di validità, che potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza.
- b. Piani con convenzione scaduta, che hanno realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali ma restano da edificare alcuni lotti; potranno, completare l'edificazione, seguendo le regole del PUG, computando, per quanto riguarda le dotazioni territoriali, la differenza;
- c. Piani con convenzione scaduta, che hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali potranno, per le parti non attuate, completare l'edificazione secondo quanto disposto al precedente punto b, una volta cedute le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali;
- d. Piani e progetti presentati entro la fine della prima fase del periodo transitorio 01/01/2022, hanno due anni di tempo per la sottoscrizione della convenzione, decorsi i quali decadono (ovvero fino al 01/01/2024).

Le aree con Piani scaduti e non attuati alla data di approvazione del PUG, o successivamente decorsi i termini della convenzione, a seconda della loro localizzazione assumeranno la destinazione:

- ✓-delle aree agricole limitrofe;
- ✓-di dotazione ecologico-ambientale.

I piani in corso di attuazione potranno, per la parte non attuata, scegliere di completare l'intervento con le regole del PUG.

Obiettivo del PUG è il contenimento del consumo di suolo

La Regione Emilia-Romagna, al fine di contenere il consumo di suolo, con l'obiettivo di consumo di suolo a "saldo zero" da raggiungere entro il 2050, individua il limite massimo del 3% della superficie del territorio urbanizzato, (riferito al 1° gennaio 2018, entrata in vigore della LR 24/2017) il suolo consumabile fino a tale data.

Il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, e quelle per le quali è prevista una destinazione che richiede interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Le aree edificate nei Comuni dell'Alto Savio che concorrono alla determinazione del 3% sono quantificate in ha 544,43, il suolo consumabile al 2050 è complessivamente pari a ha **16,33** di superficie territoriale.

Tale superficie è così ripartita:

Bagno di Romagna: Superficie territoriale urbanizzata ha 176,43; suolo consumabile al 2050 ha 5,29

Mercato Saraceno: Superficie territoriale urbanizzata ha 247,0385; suolo consumabile al 2050 ha 7,41

Verghereto: Superficie territoriale urbanizzata ha 120,97; suolo consumabile al 2050 ha 3,63

La suddetta quota può essere utilizzata nei seguenti casi:

- a. per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;
- b. per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile ad assicurare la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento;
- c. per localizzare nuovi insediamenti produttivi.

Il PUG non perimetra aree di nuova urbanizzazione. Nella Valsat sono individuati i criteri con i quali tali aree potranno essere individuate per le trasformazioni che utilizzano il 3% delle aree consumabili al 2050. Sarà compito dell'Accordo Operativo perimetrare, secondo i criteri indicati nella Valsat e coerentemente con gli obiettivi e azioni della Strategia, le aree proposte per l'intervento.

In ogni caso, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti, funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente.

L'intervento è proposto in seguito alla pubblicazione di bandi di evidenza pubblica da parte dell'Amministrazione, ed è soggetto a Valutazione del beneficio pubblico e a VAS/Valsat.

La Città pubblica è costituita dall'insieme di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali, opere che perseguono la riduzione dei rischi a livello urbano, l'adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici, l'aumento della resilienza, il supporto alle politiche pubbliche per l'abitare. Le dotazioni territoriali concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

La LR 24/2017 introduce anche le dotazioni multiprestazionali, cioè una dotazione che assolve a più funzioni: “un bacino di laminazione” può assolvere anche alla funzione di “fascia di mitigazione” o area verde attrezzata.

Tutti gli interventi diffusi e complessi concorrono, in misura diversa alla crescita, qualificazione o manutenzione della città pubblica. Il progetto della città pubblica è definito nella Strategia, nelle due dimensioni territoriale/urbana, e di prossimità, le aree gravitazionali e i luoghi.

Sono trasformazioni complesse, gli interventi di sostituzione urbana o di nuova edificazione o, che oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto:

- a. sono esplicitamente indicate nella Città da rigenerare e nella Città in trasformazione, e sono soggetti a strumenti attuativi;
- b. possono essere proposte in tutti i tessuti della Città da qualificare;
- c. sono proposte nella Città da urbanizzare, in seguito alla pubblicazione di bandi di evidenza pubblica da parte dell'Amministrazione, e localizzate secondo i criteri indicati nella Valsat.
- d. sono gli interventi proposti ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017
- e. sono inoltre trasformazioni complesse gli interventi di qualificazione ambientale e paesaggistica nel territorio rurale assoggettati ad AO o PdC convenzionato.

Modalità attuative. Nuovi strumenti perequativi (riferiti comunque al principio originario della perequazione, che persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli edifici dei vantaggi e degli oneri derivanti dalle trasformazioni urbanistiche) potranno garantire pari trattamento e regole certe anche a proposte di AO al di fuori dai bandi di evidenza pubblica che l'Amministrazione potrà pubblicare per promuovere trasformazioni intensive in specifici tessuti o per raggiungere obiettivi ritenuti prioritari contenuti nella Strategia.

Nel caso di bandi di evidenza pubblica, dove con un masterplan viene definito il futuro assetto del tessuto, o parte di esso, potranno essere ammessi PdC convenzionati.

Definizione - La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione delle quantità 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.

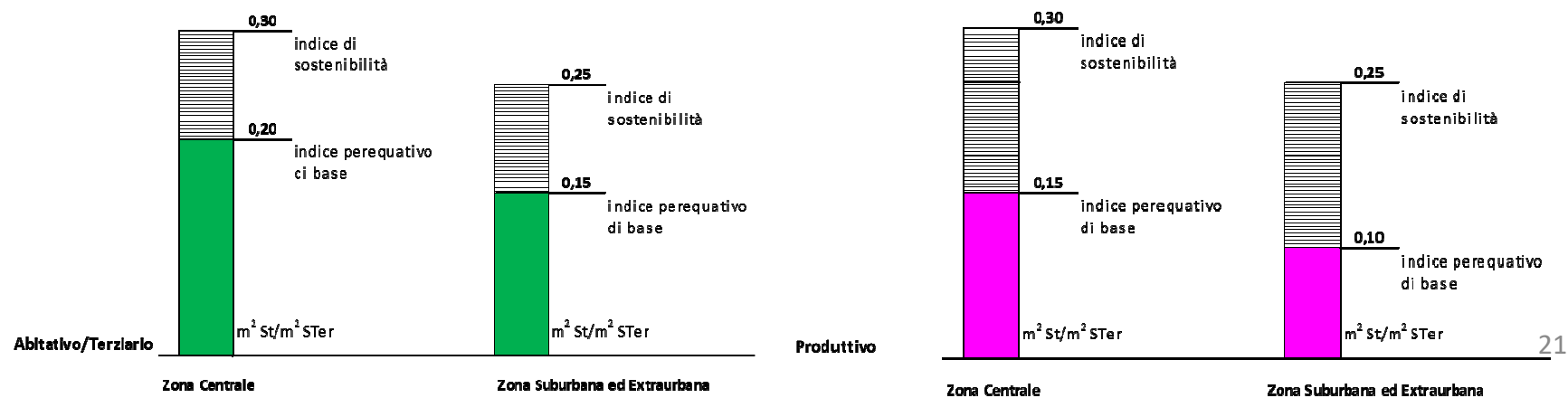
Gli interventi complessi attuano la perequazione e, nel disciplinare gli interventi da realizzare unitariamente, assicurano un'equa ripartizione delle quantità edificatorie e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree (LR 24/2017 art. 26).

Articolazione degli indici di edificabilità

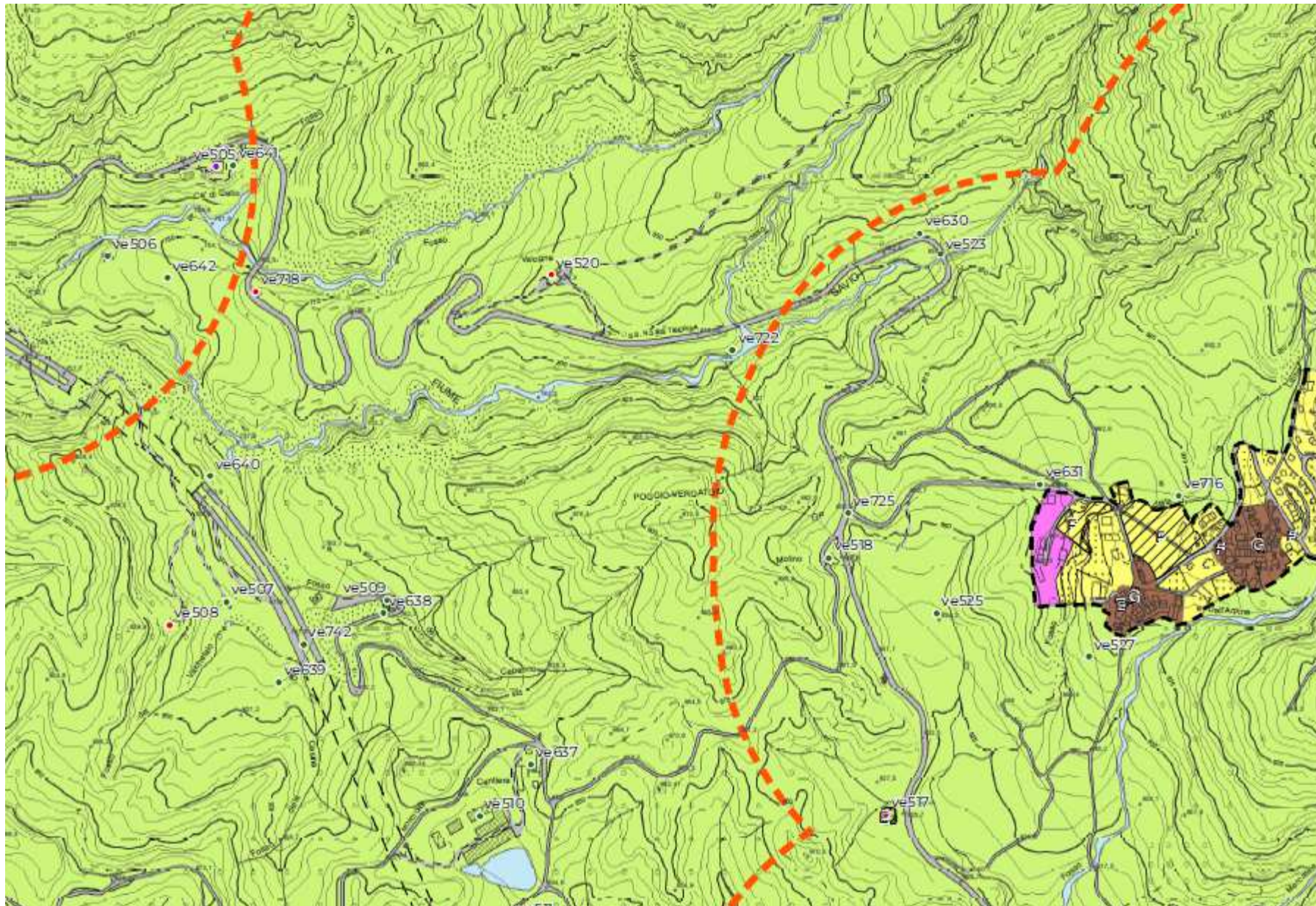
Il PUG, sulla base della localizzazione e della morfologia definisce le classi di suoli e i relativi indici di edificabilità di base generati dal terreno. Sono individuati:

- l'indice perequativo di base: indice di edificabilità territoriale costituente l'indice perequativo;
- l'indice di sostenibilità: indice di edificabilità territoriale rappresentante le quantità edificatorie massime sostenibile per effetto del trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree, crediti edilizi, premialità, ecc.

Le aree oggetto di trasformazione potranno incrementare la capacità edificatoria derivante dall'indice di base mediante l'acquisizione ed il trasferimento di quantità edificatorie provenienti da altre aree o premialità, in misura tale comunque da non superare l'Indice di sostenibilità.



TRASFORMAZIONI NEL TERRITORIO RURALE



Obiettivi e criteri

Per il territorio rurale il PUG si pone l'obiettivo di sostenere e valorizzare le produzioni agricole congiuntamente ai paesaggi che le producono, tramite:

✓ la tutela e valorizzazione dei territori agricoli e delle relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che lo connotano.

Il territorio rurale è articolato in tre ambiti di paesaggio:

- Paesaggio del Savio
- Paesaggio del Bidente
- Paesaggio della dorsale delle Foreste Casentinesi

Il PUG individua inoltre le aree di transizione tra il territorio urbano dei centri e quello rurale costituite da una fascia di 500 metri all'interno della quale

✓ non sono ammessi nuovi allevamenti zootecnici intensivi, e quelli esistenti dovranno essere delocalizzati;

✓ mentre sono promosse attività di integrazione tra il territorio urbano e quello rurale.

Interventi funzionali all'azienda agricola:

- ✓ nuovi interventi edilizi a fini abitativi potranno essere realizzati esclusivamente da imprenditori agricoli e saranno dimensionati in base alle esigenze del nucleo familiare;
- ✓ gli edifici funzionali alla produzione agricola saranno dimensionati in base alle rispettive produzioni, anche in considerazione del fatto che negli ultimi anni sono aumentate le produzioni biologiche, dop e igp;
- ✓ per la quantificazione delle superfici a servizio dell'attività zootecnica, sarà fatto riferimento (in analogia alla disciplina Comunitaria) agli UBA (2 unità bovini adulti per ha, che definisce gli allevamenti non intensivi) e sarà orientata a favorire gli allevamenti biologici;
- ✓ non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi

Recupero di edifici non più funzionali all'azienda agricola:

✓ per gli edifici con originaria funzione abitativa e per quelli d'interesse storico, culturale e testimoniale saranno comunque consentiti interventi di recupero a fini residenziali anche non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse, nonché per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e coerenti con il contesto rurale: saranno da evitare attività rumorose e a forte afflusso di persone, favorite invece quelle a servizio del turismo ambientale e sportivo quali B&B, albergo diffuso, strutture di ospitalità per cicloturisti

✓ per gli edifici con originaria funzione non abitativa di interesse storico, culturale e testimoniale saranno consentiti interventi di recupero compatibili con la tipologia dell'edificio, utilizzando i medesimi criteri del precedente punto;

✓ per gli edifici con originaria funzione non abitativa privi di interesse storico, culturale e testimoniale sono consentiti interventi di recupero esclusivamente per usi di servizio (alla residenza o al fondo).

Interventi di qualificazione paesaggistica

Ai fini di una qualificazione paesaggistica del territorio rurale, il PUG definisce:

a.gli edifici non più funzionali all'attività agricola dismessi o in corso di dismissione alla data di assunzione del PUG.

Le quantità edificatorie sono quelle derivanti dall'applicazione della successiva Tabella, non devono superare il 20% della superficie coperta, possono:

- essere trasferite con AO nel territorio urbanizzato o in aree di nuova urbanizzazione assumendo le funzioni dell'area di atterraggio;
- nel caso di edifici localizzati in prossimità di ciclovie possono essere oggetto di demolizione e di successiva ricostruzione in loco delle quantità edificatorie definite dal PUG che possono essere utilizzate per la realizzazione di strutture a sostegno dell'attività di fruizione del territorio.

TRASFORMAZIONI NEL TERRITORIO RURALE



Descrizione			Superficie coperta esistente	Determinazione delle quantità edificatorie derivanti dalla demolizione dei fabbricati esistenti (coefficienti di ragguglio)									
Località	Catasto			Proprietà	Tipologia		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento			Bonifiche	
	foglio	particella		descrizione	coefficiente	condizione	coefficiente	attività in essere	attività dismessa	incentivo al trasferimento (f)	superficie da bonificare	coefficiente	$S = (a \cdot b \cdot c) + (a \cdot d) + (a \cdot e)$ (mq)
			a (mq)	capannone agricolo	0,10		0,10		0%		0	0,00	

Premialità per la funzione futura		Quantità edificatorie		
Incentivo accoglienza		St da realizzare in loco per		da trasferire in aree di nuova urbanizzazione applicando il coefficiente di conversione per zone
strutture a accoglienza	Strutture complementari	strutture per l'accoglienza (anche per non imprenditori agricoli)	strutture per attività complementari all'agricoltura	
f	g	S ₁ = S.f (mq)	S ₂ = S.g (mq)	
2,00	1,50	0,00	0,00	0,00

Tipologia	
fabbricato di servizio	0,05
capannone agricolo	0,10

Stato conservativo	
discreto	0,50
scadente	0,10

Bonifiche	
nessuna bonifica	0,00
fino a 1000 mq	0,05
oltre 1000 mq	0,10

Incentivo al trasferimento	
attività dismessa	0%
attività in corso di dismissione	5%

Incentivo alla realizzazione di strutture per l'accoglienza	
strutture per l'accoglienza e la fruizione del territorio	2,00
strutture per attività complementari all'agricoltura	1,50