



COMUNE di
CASALECCHIO
di **RENO** PROVINCIA
di BOLOGNA

RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*VARIANTE per la
RIQUALIFICAZIONE
URBANA*

■ **DICEMBRE 2013** ■

Progettista e coordinatore:
arch. Vittorio E. Bianchi

Gruppo di progetto:
arch. Tiziana Beggato
pianificatore terr. Veronica Fossier
geom. Renzo Corti
geom. Magda Barbani Galli
d.t. Donatella Dipaola

VALSAT:
ing. Simona Tondelli

SIT:
p.i. Luca Pomi

Sindaco:
Simone Gamberini

Assessore all'Urbanistica:
Nicola Bersanetti

Segretario Generale:
dott. ssa Raffaella Galliani

ELABORATI DEL RUE:

- *Relazione illustrativa*
- *Norme di attuazione*
- *Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)*
- **Tav 1** - *Disciplina particolareggiata degli ambiti del territorio urbanizzato consolidato, delle corti e dei nuclei rurali*

RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio
VARIANTE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adottato il _____ con Delibera del Consiglio Comunale n. _____

Progettista e coordinatore:

arch. Vittorio E. Bianchi

Gruppo di progetto:

arch. Tiziana Beggiato
pianificatore terr. Veronica Fossier
geom. Renzo Corti
geom. Magda Barbani Galli
d.t. Donatella Dipaola

VALSAT:

ing. Simona Tondelli

SIT:

p.i. Luca Pomi

Aspetti acustici

Studio Associato di Ingegneria Galileo

Aspetti idrogeologici e sismici

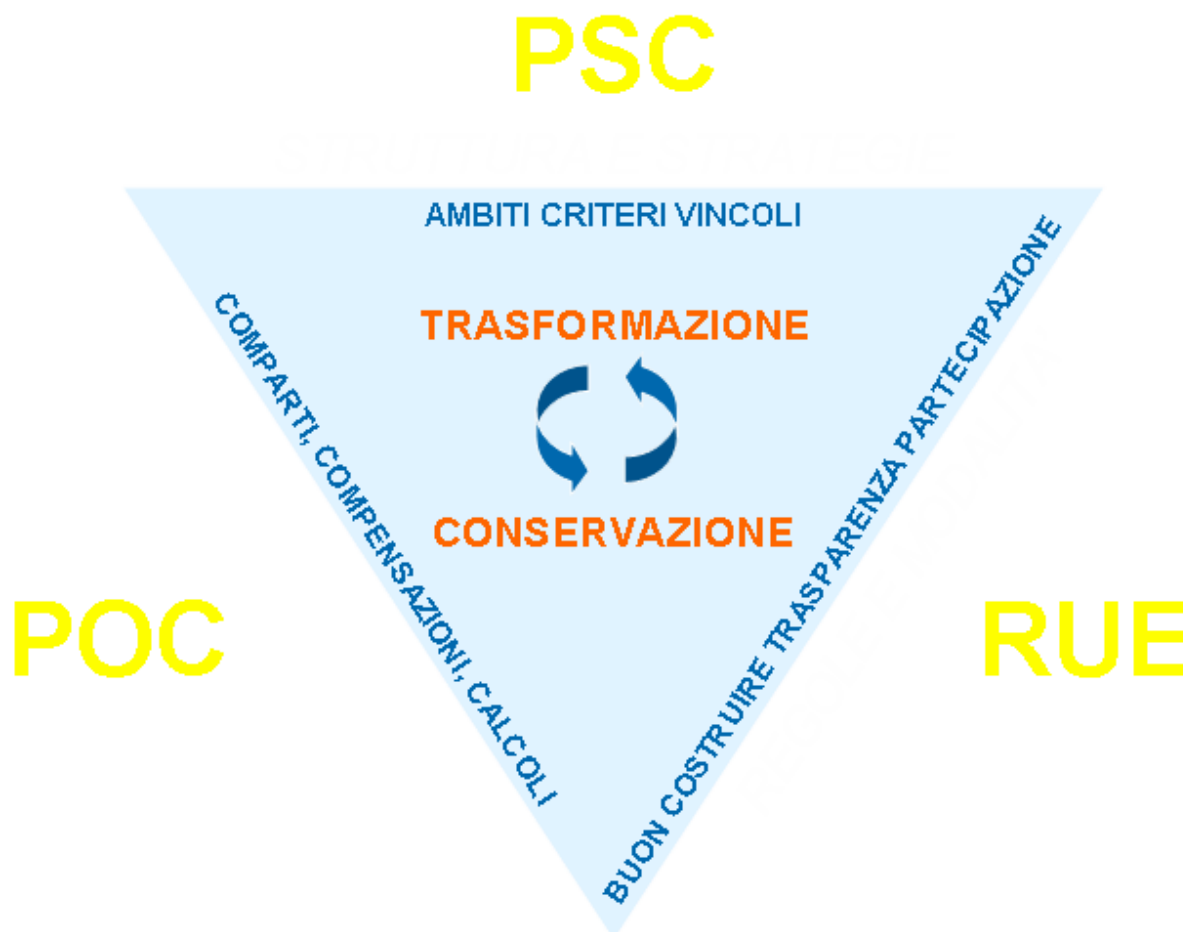
Studio Reia srl

INDICE

1.	PREMESSA	5
2.	SCENARIO DI RIFERIMENTO	6
3.	CONTENUTI DEL RUE	7
4.	LA STRUTTURA DEL RUE	7
5.	L'OPERATIVITÀ DELLE STRATEGIE	8
6.	LA QUALITÀ DEGLI SPAZI URBANI	9
7.	DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL TERRITORIO URBANIZZATO	9
8.	LA DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DEGLI ONERI CONNESSI ALLA LORO REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE	10
9.	REGOLE EDILIZIE PER L'ABILITAZIONE DEGLI INTERVENTI	11
10.	I REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI	13
11.	IL PARAMETRO "SUPERFICIE CATASTALE" (SCA)	14
12.	CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ E CONCORSO DEI PRIVATI	19
13.	VALUTAZIONE AMBIENTALE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DEL RUE	19

1. PREMESSA

Il sistema di pianificazione urbanistica introdotto dalla LR 20/2000 comporta la separazione della parte che individua gli obiettivi strategici di lungo periodo (PSC) rispetto alla parte che gestisce le trasformazioni di breve periodo (POC) e quella che stabilisce gli aspetti di natura tecnica e procedurale per realizzare nel concreto gli interventi sul territorio che è il RUE.



Per cogliere appieno gli obiettivi della pianificazione comunale, all'interno del RUE si dovrà dunque fare riferimento al Documento Preliminare per la Variante di riqualificazione al PSC, approvato con delibera di Giunta Comunale 76 dell'11.09.2012.

Il presente RUE si occupa solo della declinazione degli obiettivi della pianificazione comunale nel senso procedimentale ed edilizio, dettando le regole attraverso le quali gli interventi edilizi si conformeranno all'obiettivo di sostenibilità ambientale individuato dall'Amministrazione Comunale nel Documento Preliminare specificato e condiviso con le Autorità Ambientali, con la Provincia, con i comuni dell'ambito Bazzanese, con la partecipazione di cittadini e associazioni nell'ambito della Conferenza di Pianificazione conclusasi il 6 dicembre 2012, da cui è scaturito l'Accordo di Pianificazione sottoscritto il 28 maggio 2013.

Conseguentemente la disciplina normativa del RUE va seguita e interpretata nel suo valore strumentale rispetto alle finalità dell'Amministrazione che discendono dal Documento preliminare e sono declinate nel Piano Strutturale Comunale (PSC).

2. SCENARIO DI RIFERIMENTO

Lo scenario generale di riferimento è costituito dal tentativo di ricondurre i processi e le regole dell'intervento fisico nella città e nel suo territorio alle nozioni di qualità della vita e di benessere di tutte le sue componenti biologiche, perseguendo contestualmente la qualità dell'urbanistica intesa come infrastruttura che sostiene qualsiasi modifica del territorio e come coordinamento di qualsiasi investimento per la qualità biotica e geografica del territorio, anche per le future generazioni. Tale modo di concepire la pianificazione urbanistica resta consapevole che tali nozioni non sono ancora scientificamente determinate in un sistema culturale organico e possono apparire sfuggenti. Esse vivono della nostra continua capacità di ridefinirle e precisarle. In questo senso la struttura normativa che è stata elaborata, al di là di rispondere ai requisiti di legge, va verificata per la sua operatività ed efficacia nel raggiungere gli obiettivi assunti dal PSC.

La struttura dell'impianto normativo tende a costruire le regole per l'erogazione di servizi sia di natura edilizia che di natura ambientale a supporto dell'attività di pianificazione, interfaccia fra cittadini, professioni e uffici pubblici.

In parte sono regole di indirizzo, sorta di linee guida, là dove possibile, assumendo il ruolo rispettoso di stimolo alla progettualità, in parte di garanzia della correttezza e della trasparenza procedurale a tutela di doveri e diritti, in parte di controllo, condividendo definizioni e modalità di calcolo dei differenti indicatori di misurazione e prestazione dei manufatti. L'ordine logico e le interrelazioni fra le diverse parti normative, su cui intervengono norme e leggi sovraordinate di diversa fonte, deve essere oggetto di monitoraggio sia rispetto all'evoluzione dei fenomeni, sia rispetto alla natura strumentale della norma in relazione agli obiettivi di qualità che la pianificazione si propone di perseguire, sapendo che il confronto è con dinamiche in continua evoluzione che richiedono attenzione costante.

Nell'ottica della riqualificazione urbana la città e il territorio rappresentano le condizioni di artificialità nelle quali si evolvono i fenomeni di trasformazione. Considerare le condizioni di artificialità complessive del sistema antropico significa accettare fino in fondo la responsabilità etica e civile che abbiamo nei confronti del sistema ambientale complessivo. Con questo spirito il PSC ha assunto come strategia generale e prioritaria la declinazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale condivisi nella Comunità europea, improntandosi al principio che il sistema territoriale cui deve tendere la pianificazione urbanistica è, sotto il profilo amministrativo, l'equilibrata fornitura di servizi ambientali, sociali, ed economici a tutti i membri della comunità, senza mai minacciare le caratteristiche qualitative e quantitative dei sistemi naturale, edificato e sociale da cui dipende la fornitura di tali servizi.

L'approccio per sistemi comporta l'attribuzione di valore non più a singoli elementi puntuali, ma ad interi sistemi ambientali e paesistici, implica la volontà di conferire, a partire dall'azione programmatica fino alla fase progettuale e gestionale, nuova identità, efficienza e qualità all'ambiente di vita urbano e non urbano, promuovendo sinergicamente piani e progetti coerenti di rigenerazione, recupero e riqualificazione ambientale, insediativi e infrastrutturali, che se da un lato estendono gli ambiti spaziali e le tipologie di intervento dall'altro in ragione di tale ampliamento necessitano di consenso, di risorse (umane e finanziarie) e di un solido partenariato locale, fattori strategici che si costruiscono con il ricorso a nuove modalità di formazione delle decisioni orientate alla concertazione delle scelte pubbliche tra tutti i portatori di interesse coinvolti e gli attori istituzionali (Conferenze di servizi, concorsi concorrenziali, progetti partecipativi).

La prospettiva della sostenibilità è pertanto costituzionalmente legata a processi partecipativi in cui dovranno essere sempre più affinati i modelli metodologici e operativi adottati e in fase di sperimentazione circa l'argomentazione dei valori in gioco, la formalizzazione delle valutazioni multicriteriali delle priorità strategiche e la ripercorribilità della preferenza di un'opzione rispetto ad un'altra, relativamente alle scelte progettuali localizzative, del mix funzionale e delle tecnologie di minore impatto, al fine di conseguire in modo consensuale soluzioni migliori per l'interesse comune.

Di questa dimensione operativa il RUE contiene gli aspetti procedurali per la formazione del POC e per la formazione dei titoli abilitativi edilizi e gli aspetti di disciplina urbanistica delle trasformazioni nel territorio urbanizzato consolidato e della conservazione attiva del territorio non urbano.

3. CONTENUTI DEL RUE

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è lo strumento di dettaglio che rende operative le scelte territoriali strategiche individuate dal vigente Piano Strutturale Comunale relative agli insediamenti urbani esistenti e al territorio rurale e che non richiedono interventi rilevanti di trasformazione (demandati ai Piani Operativi Comunali), ma sono affidati ad interventi di ordinaria gestione del territorio e del patrimonio edilizio. Una volta approvato, il RUE va a sostituire il RUE vigente approvato con delibera CC n. 49 del 21.04.2009.

Il RUE, a norma della L.R. 20/2000, contiene:

- le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
- la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

Inoltre, esso disciplina:

- le trasformazioni negli ambiti del territorio urbanizzato consolidato e nel territorio rurale
- le modalità di intervento per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi.

Infine, stabilisce la disciplina particolareggiata di usi e trasformazioni ammissibili per le ampie parti del territorio che il PSC demanda al RUE.

A seguito delle modifiche apportate con la L.R. 6/2009, non costituiscono più contenuti obbligatori del RUE, in quanto soggetti ad atti di coordinamento regionali:

- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- la disciplina generale delle tipologie, delle modalità attuative degli interventi di trasformazione, delle destinazioni d'uso;

In attesa che la Regione provveda a completare l'emanazione degli atti di coordinamento su tali materie, il RUE tratta tali argomenti con riferimento alla legislazione vigente.

4. LA STRUTTURA DEL RUE

Il Regolamento Urbanistico Edilizio utilizza, come Quadro conoscitivo, quello costruito nell'ambito della formazione del PSC. La proposta di RUE è articolata in quattro titoli, cui corrispondono altrettante ripartizioni delle Norme che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale:

- la prima parte comprende le regole generali sull'efficacia, i contenuti e gli oggetti su cui agisce la disciplina urbanistica e declina in senso operativo le strategie di intervento sul territorio stabilite dal PSC;
- la seconda parte contiene le regole di natura urbanistica, la disciplina particolareggiata del territorio urbanizzato consolidato, che fa riferimento alla cartografia specifica, nonché gli ambiti agricoli o a libera evoluzione naturale e le prescrizioni per la formazione del POC;

- la terza parte contiene le regole generali per la qualità degli edifici e degli spazi aperti urbani e le regole edilizie per la abilitazione dei progetti degli edifici e degli spazi aperti individuando i requisiti prestazionali e ambientali cui devono improntarsi le trasformazioni edilizie nonché la disciplina del procedimento di abilitazione degli interventi edilizi;
- la quarta parte definisce le regole di natura transitoria per evitare che il sovrapporsi della nuova normativa a quella precedente provochi il fermo dei procedimenti in corso.

5. L'OPERATIVITÀ DELLE STRATEGIE

Il RUE si occupa della declinazione in senso edilizio ed urbanistico delle strategie di conservazione e valorizzazione degli elementi di valore testimoniale e di rigenerazione diffusa del costruito.

La conservazione è intesa in senso attivo consentendo agli edifici di adeguarsi alle esigenze attuali sia in termini d'uso che in termini di efficienza energetica e di resistenza all'azione sismica.

La rigenerazione edilizia ed urbana assume i concetti di compatibilità ambientale maturati nella Comunità Europea nelle modalità costruttive degli edifici quali il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, la forte riduzione dei consumi e delle emissioni, la limitazione dell'inquinamento acustico, il risparmio idrico, l'accessibilità a persone diversamente abili, l'adeguamento strutturale ai nuovi coefficienti di resistenza sismica e li trasferisce anche al patrimonio edilizio esistente così da ottenere case più umane, meno costose e più vivibili e far sì che il territorio urbanizzato riduca le emissioni di CO₂ e conservi, anzi aumenti, i valori della biomassa presente e della permeabilità del suolo. In questi casi il RUE incentiva gli interventi di rigenerazione edilizia con l'incentivo di consentire l'aumento del 20% della superficie costruita dell'edificio lasciando al privato la scelta se intervenire attraverso la ristrutturazione dell'esistente sopraelevandolo o sostituire l'edificio esistente con uno differente. Tale scelta dipenderà necessariamente dalla struttura con cui è fatto l'edificio. La scelta del coefficiente del 20% è operata dopo un approfondito studio di quanto avviene nelle realtà urbane che già applicano tale metodologia e tenendo conto che attualmente lo Stato contribuisce con consistenti incentivi fiscali a tali tipi di intervento. Per usufruire dell'incentivo volumetrico il RUE richiede la classe energetica A definita dalla normativa regionale. Si è anche introdotta in via sperimentale, limitandone l'applicazione agli edifici produttivi e terziari, un coefficiente di incentivazione maggiore per la realizzazione di edifici a emissioni quasi zero, i cosiddetti nZEB che la Comunità Europea individua come l'unica modalità di costruire a partire dal 2020. Non avendo ad oggi lo Stato italiano definito i parametri per la categoria nZEB si è assunto il valore del 50% inferiore al coefficiente individuato dalla normativa regionale per la classe energetica A+.

Il RUE individua altresì parti del territorio consolidato in cui l'azione di rigenerazione edilizia deve avere una prospettiva di isolato se non di vicinato al fine di modificare la posizione e la forma degli edifici e di introdurre le dotazioni territoriali necessarie al miglioramento delle condizioni di vivibilità della comunità. Dovendosi operare all'interno di parti urbane ancora abitate o occupate da funzioni lavorative, il RUE introduce in via sperimentale il progetto partecipato come forma per avviare la progettazione e gli interventi nella consapevolezza che tale forma innovativa di progettazione potrà scontare tempi lunghi, ma è l'unica che può raggiungere con efficacia l'obiettivo della rigenerazione urbana che necessita della consapevolezza dei portatori di interessi per non restare un puro esercizio di stile. Ogni intervento di rigenerazione edilizia porta come corollario l'intervento sull'area esterna di pertinenza per la quale è definito un coefficiente minimo di superficie verde permeabile. Tutte le aree in cui attualmente esiste un giardino, un orto o un'area prativa dovranno essere conservate sempre per non diminuire la permeabilità del suolo urbano e per divenire elementi della rete ecologica minore e produttori di biomassa a compensazione della qualità dell'aria.

6. LA QUALITÀ DEGLI SPAZI URBANI

Il RUE tratta anche prescrizioni qualitative per la progettazione degli spazi verdi pubblici e privati e per gli spazi pubblici pavimentati. Non vengono invece inserite nel RUE disposizioni funzionali relative alle aree di circolazione, che più propriamente potranno essere sviluppate in un regolamento viario che si prevede di adottare con apposito separato atto, in attuazione dei vigenti strumenti di pianificazione della mobilità.

Viene invece tratta specificamente l'illuminazione degli spazi aperti pubblici e privati, anche in relazione alle disposizioni della L.R. 19/2003 e delle successive direttive di applicazione al fine di contenere l'inquinamento luminoso e ridurre i consumi energetici della rete elettrica.

Vengono altresì introdotte prescrizioni sulla progettazione delle reti di raccolta, laminazione e smaltimento delle acque meteoriche.

Il ciclo delle acque, tema di particolare complessità e rilevanza, è peraltro affrontato dal RUE sotto diversi ulteriori aspetti: è oggetto dei requisiti tecnici ambientali degli edifici, per quanto riguarda il recupero delle acque piovane e delle acque grigie, la limitazione della velocità di corrivazione con la realizzazione di tetti verdi, la riduzione dei consumi di acqua potabile; i tetti verdi sono oggetto altresì di una norma specifica che detta indirizzi progettuali per la loro realizzazione; è indirettamente oggetto delle norme urbanistiche, di cui si tratta nel seguito, che limitano le superfici coperte dagli edifici e fissano quantità minime di aree a verde permeabile, puntando a migliorare le prestazioni idrauliche ed ambientali degli insediamenti e valorizzandone il ruolo di corridoi ecologici, e di tutela delle falde idriche sotterranee.

7. DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Lo stratificarsi nel tempo degli interventi dell'uomo ci lascia in eredità un territorio di buona qualità, ma anche di grande complessità. Il Piano Strutturale compie uno sforzo di lettura di questa complessità, individuando valori e problematiche. Lavorare sulla città e sul territorio esistenti, riconoscere la specifica qualità che alcune parti del tessuto urbano o della geografia naturale ereditano dalla stratificazione della sua storia millenaria e operare non solo per tutelare tale qualità ma anche per portarla al resto della città e del territorio individuando le regole e le azioni perché gli interventi contemporanei possano contribuire all'ulteriore innalzamento della qualità complessiva sono principi guida contenuti nelle strategie di conservazione e valorizzazione, di rigenerazione edilizia ed energetica, di rigenerazione urbana, di riqualificazione paesaggistica e funzionale che il PSC applica all'intero territorio comunale. Nel territorio urbanizzato consolidato il PSC persegue principalmente le strategie di conservazione e valorizzazione degli elementi di identità, di rigenerazione energetica diffusa e di rigenerazione urbana per migliorare le parti del costruito con la partecipazione di chi lo vive e lo possiede. A partire dalla complessità del territorio analizzato e dagli obiettivi di qualità enunciati, si è individuata la necessità di uno strumento operativo non solo regolamentare, ma capace di intervenire nelle diverse articolazioni dei luoghi specifici, redigendo un'apposita cartografia che consente di relazionare differenti strategie di intervento a differenti parti del tessuto urbano. La riforma della Legge urbanistica regionale riconosce la possibilità, per il RUE, di stabilire, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, ed in conformità alle sue previsioni, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili; la medesima legge di riforma regionale ha alleggerito il RUE da contenuti obbligatori generali, affidati al coordinamento regionale, rendendo così più autonomi fra di loro RUE e POC. Coerentemente con l'impostazione data, il presente RUE cerca quindi di utilizzare sia gli strumenti regolamentari che quelli della pianificazione per tutelare e promuovere la qualità delle estese parti del territorio comunale ad esso affidate dal PSC vigente.

La complessità del territorio esistente, cui il RUE si rivolge, ha richiesto necessariamente che lo strumento cartografico scomponesse il territorio urbano in unità di disciplina elementare con riferimento alle differenti morfologie dell'insediamento. Resti di antichi siti rurali, ville storiche,

villini di villeggiatura, grandi opifici novecenteschi in gran parte rovinati dai bombardamenti della seconda guerra mondiale, in mezzo e attorno ai quali si è articolato lo sviluppo edilizio del dopoguerra seguendo le linee degli appoderamenti fino al 1968 e le linee definite dai Piani regolatori succedutisi nel 1968, nel 1989 e nel 1999 hanno dato origine a una maglia urbana complessa in cui le unità fondiari da disciplinare variano da lotti di poche centinaia di metri, spesso di forma irregolare ed assediati da altre costruzioni, a lotti estesi anche diverse migliaia di metri e con ampi spazi liberi; analogamente, nell'esteso territorio rurale, si varia da appezzamenti di poche migliaia di metri, spesso scorporati da tempo dalla struttura produttiva agraria, ad aziende con estensioni oltre i venti ettari, con modalità di conduzione variegata e flessibili nel tempo.

Occorre pertanto riconoscere la diversità delle parti, senza perdere di vista il funzionamento complessivo del territorio, che si organizza per sistemi di oggetti e luoghi caratterizzati dalle relazioni reciproche, anche se non sempre contigui fra di loro: pensiamo, ad esempio, alle relazioni funzionali fra i diversi usi dislocati sul territorio, al funzionamento delle reti idrauliche, ovvero alla complessità del nostro paesaggio, di cui il RUE cerca di fornire una lettura per sistemi, non volendo costituire rigide gabbie normative ma adattarsi alle diverse situazioni date per accompagnarle nella loro evoluzione, costituendo un efficace mezzo di dialogo fra le esigenze del singolo cittadino e quelle del bene comune.

8. LA DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DEGLI ONERI CONNESSI ALLA LORO REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE

Le norme del RUE dettano la disciplina generale, per le aree ad esso sottoposte, relativa alle dotazioni territoriali e al contributo di costruzione.

In particolare gli usi assentibili nelle diverse parti del territorio vengono divisi in sei raggruppamenti secondo un livello di carico urbanistico cui corrispondono differenti standard minimi di parcheggi pubblici ed attrezzature collettive da cedere al Comune; la quantificazione degli standard per le attività residenziali e terziarie viene rapportata alla superficie catastale SCA, parametro urbanistico adottato dal presente RUE per definire le densità insediative ammissibili, nel rispetto dei minimi previsti dall'art. A24 L.R. 20/2000, espressi in abitanti o in superficie lorda di pavimento. Gli articoli seguenti disciplinano la localizzazione delle dotazioni territoriali conseguenti, i casi in cui le aree da cedere risultino contaminate, il coordinamento con la realizzazione degli interventi privati, le modalità di cessione. In alcune situazioni il RUE individua circostanze in cui alla cessione delle dotazioni nel caso in cui esse siano funzionali all'uso dell'immobile privato, in particolare per le attività economiche, o quando esse siano fisicamente inscindibili dall'immobile privato, prevedendo in tali casi la concessione in gestione ai soggetti attuatori, con il mantenimento in capo ad essi degli oneri di manutenzione e gestione, ovvero per le dotazioni connesse ad attività economiche senza frequentazione di pubblico o prevedendo la monetizzazione qualora, come nei casi di intervento su un singolo lotto, la quantità risulterebbe non funzionale o costringerebbe l'edificazione in altezza oltre i limiti definiti dalla normativa. Le relative tariffe vengono demandate ad appositi provvedimenti consiliari, sulla base delle disposizioni regionali in materia.

Particolare attenzione è posta alla disciplina della dotazione di parcheggi pertinenziali introducendo livelli minimi che tengono conto delle attuali abitudini degli utenti e considerano l'attrattività automobilistica di alcune funzioni.

Viene altresì disciplinata, nel rispetto delle LR 15/2013, la modalità di determinazione del contributo di costruzione, demandando ad appositi provvedimenti consiliari la determinazione delle tariffe e delle relative riduzioni per particolari casi.

Viene altresì definita la disciplina urbanistica specifica per le parti del territorio destinate o destinabili a dotazioni territoriali ed ecologico ambientali. Il RUE, tuttavia, per la sua

caratteristica di strumento temporalmente indefinito, non è in grado di affrontare, se non sotto l'aspetto regolamentare e generale, il tema della programmazione del sistema delle dotazioni territoriali, non potendo istituire vincoli di tipo espropriativo su immobili privati. Tale attività è affidata al POC attraverso la definizione del Documento per la Qualità Urbana. Gli elaborati di progetto del RUE si limitano pertanto a recepire il censimento effettuato in sede di quadro conoscitivo delle aree stabilmente e prevalentemente destinate a dotazioni territoriali, demandando ai POC la gestione urbanistica del complesso processo in atto di ristrutturazione e riconversione del sistema delle dotazioni territoriali.

9. REGOLE EDILIZIE PER L'ABILITAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il presente RUE recepisce i contenuti della legge regionale n. 15 del 30 luglio 2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" che ha operato un intervento organico, sostitutivo della legge regionale sull'attività edilizia n. 31 del 2002, recependo le recenti disposizioni statali che sono intervenute nel campo delle procedure edilizie, anche recentemente con il decreto cosiddetto "del fare", ridefinendo la disciplina dell'attività edilizia libera e, soprattutto, estendendo anche a questo settore lo strumento della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Occorre però evidenziare che il recepimento delle innovazioni statali non è effettuato in modo meramente riproduttivo, in quanto la legge regionale è l'esito anche di un ampio processo di monitoraggio e analisi della precedente disciplina regionale. Essa rappresenta poi una delle principali azioni della complessiva attività di semplificazione del sistema amministrativo in cui è impegnata la Giunta regionale in attuazione della L.R. n. 18 del 2011, che ha individuato proprio l'edilizia come uno dei principali settori che necessitano di più urgente riconsiderazione. La legge in questione opera tale riordino della materia, nell'ottica della sua semplificazione.

L'aspetto di principale innovazione è costituito dalla sostituzione della SCIA alla DIA, come titolo abilitativo della maggior parte degli interventi edilizi, per quanto concerne il presente RUE, di tutti quelli sul patrimonio edilizio esistente.

Entrambi gli istituti consentono al privato di presentare all'amministrazione comunale una comunicazione dell'avvio di un'attività edilizia, la quale può essere iniziata senza attendere il rilascio di un atto avente natura autorizzativa; ma con la SCIA tale meccanismo abilitativo consente l'avvio delle trasformazioni edilizie nel momento stesso della presentazione della comunicazione, e dunque sin dal momento di avvio del procedimento amministrativo di controllo. Ciò comporta una rilevante modifica sia del modo di operare della P.A., che ora svolge la propria funzione di controllo a lavori già iniziati, sia del ruolo e della responsabilità del committente e dei professionisti, chiamati ad assumersi pienamente la responsabilità della legittimità degli interventi, non solo per tutti i profili che attengono al campo edilizio e urbanistico ma anche con riferimento a ogni disciplina di settore avente rilevanza per l'attività edilizia. Muovendo da tale profonda innovazione, la legge procede ad una riconsiderazione dei compiti di controllo esercitati dalle amministrazioni comunali, sia sui progetti edilizi presentati che sulle opere realizzate. Perciò la disciplina di dettaglio della SCIA di cui all'art. 19 della legge 241 del 1990 viene adattata alle peculiarità del settore edilizio ma anche alle esigenze di certezza e affidabilità delle posizioni giuridiche rappresentate dagli operatori del settore edilizio. L'introduzione del meccanismo della SCIA ha reso ancora più urgente realizzare le precondizioni di fatto e normative che consentano il sistematico ricorso alla asseverazione dei progettisti come modalità di accelerazione dei procedimenti. Non potendo la Legge Regionale intervenire riducendo e semplificando le discipline legislative settoriali e le normative tecniche che incidono sull'attività edilizia, la legge dispone una maggiore uniformità applicativa della disciplina vigente e di semplificare l'eccessiva eterogeneità degli strumenti regolamentari comunali, innanzitutto attraverso un più ampio ricorso ad atti di coordinamento tecnico, da predisporre dalla Regione in stretto raccordo con gli enti locali e con i rappresentanti degli operatori economici e professionali del settore. In attesa di tali atti di coordinamento tecnico

regionale il presente RUE utilizza le definizioni già assunte da precedenti provvedimenti regionali e statali in vigore.

Anche le tecnologie informatiche contribuiscono a semplificare il rapporto tra i cittadini e la pubblica amministrazione e a semplificare lo scambio dei documenti. La legge, insieme alla standardizzazione, ha incluso quindi la dematerializzazione e la gestione telematica dei procedimenti edilizi e catastali tra le azioni finalizzate alla semplificazione. L'utilizzo della telematica da attuarsi in collaborazione e interconnessione tra i professionisti, la pubblica amministrazione e gli altri attori coinvolti nei procedimenti autorizzativi edilizi è una delle componenti di semplificazione cui si impronta il presente RUE nella prospettiva di una reingegnerizzazione e reinformatizzazione dello Sportello Unico dell'Edilizia.

Sportello unico per l'edilizia

Viene rafforzato il compito dello sportello unico per l'edilizia (SUE) di interlocutore primario del cittadino e del professionista, non solo nei procedimenti abilitativi e nell'esercizio della funzione di vigilanza e controllo amministrativo e di conformità dell'attività edilizia, ma anche per supportarlo nella definizione degli interventi ammissibili e in fase di progettazione degli interventi. Il SUE svolge poi compiti di raccordo tra le varie amministrazioni che intervengono nel procedimento edilizio, costituendo l'unico Interlocutore tra dette amministrazioni e il soggetto interessato. Questa funzione è prevista come obbligatoria ai fini del rilascio del permesso di costruire, ove è lo sportello che acquisisce, anche attraverso la conferenza dei servizi, gli atti di assenso di competenza di altre amministrazioni e le stesse amministrazioni sono obbligate a trasmettere allo sportello edilizia gli atti di propria competenza. Diversamente, per gli interventi di attività edilizia libera soggetti a CIL e per gli interventi oggetti a SCIA, l'interessato ha la facoltà di rivolgersi direttamente alle amministrazioni ed agli enti terzi, al fine di ottenere gli atti di assenso necessari all'inizio dei lavori, ovvero di richiedere al SUE di adempiere a tale funzione di sportello unico.

Riduzione dei titoli abilitativi edilizi

Nell'ottica della semplificazione e standardizzazione dei procedimenti abilitativi, la legge ha previsto due soli titoli edilizi, la SCIA e il permesso di costruire.

La SCIA è la modalità abilitativa richiesta per realizzare ogni altro tipo di intervento, fatta salva l'attività edilizia libera, sottratta alla necessità di un titolo abilitativo, mentre il permesso di costruire è limitato alle nuove costruzioni, al ripristino tipologico, alle ristrutturazioni urbanistiche.

Possibilità di proroga dei termini di validità dei titoli edilizi

In considerazione della natura stessa della SCIA (di atto di un privato che lo abilita all'attuazione degli interventi edilizi, ove sussistano tutti i presupposti e requisiti previsti dalla disciplina edilizia) la legge è orientata ad evitare che la scadenza dei termini di efficacia della stessa costituisca un aggravio amministrativo per le imprese edili, specialmente in un periodo di forte crisi economica del settore. Pertanto, si consente agli interessati di prorogare il termine di inizio e quello di fine dei lavori, attraverso una comunicazione al SUE (art. 16), accompagnata dall'asseverazione che il titolo edilizio non è ancora scaduto e che non sono sopravvenute previsioni urbanistiche incompatibili. In considerazione della forte crisi economica che ha investito il settore delle costruzioni, inoltre, per i titoli abilitativi edilizi in essere alla data di entrata in vigore della legge è stabilita la proroga della data di inizio dei lavori e della loro conclusione (art. 55). Si tratta di nuove scadenze che si sostituiscono automaticamente a quelle contenute nei titoli in corso e che quindi non necessitano di alcun adempimento amministrativo.

Standardizzazione dell'attività edilizia e semplificazione della documentazione da allegare

Una rilevante semplificazione del procedimento edilizio è prevista attraverso la definizione, preventiva ed uniforme per tutto il territorio regionale, della modulistica e della documentazione da allegare ai titoli abilitativi. Tale processo si ritiene che liberi, sia gli operatori e i progettisti sia le stesse strutture comunali, dalla problematica della completezza della documentazione progettuale da allegare ai diversi atti del procedimento edilizio, superando i dubbi e le incertezze applicative delle normative vigenti che ne costituiscono il fondamento.

Questo processo di standardizzazione, da attuarsi attraverso l'assunzione di atti di coordinamento tecnico, realizza poi una accelerazione dell'iter amministrativo del titolo edilizio, in quanto, da una parte, crea certezze per gli operatori privati; dall'altra, consente l'introduzione di un meccanismo procedimentale che sanziona la mancata osservanza del requisito di completezza, considerando improcedibile e inefficace, rispettivamente il permesso di costruire e la SCIA presentati incompleti delle allegazioni espressamente richieste. In tal modo, viene meno la principale causa di interruzione dei termini procedurali (per richiesta di integrazione della documentazione necessaria), residuando solo la possibilità di sospensione dei termini istruttori, per richieste di chiarimenti o di elementi integrativi indispensabili per la valutazione del progetto presentato.

La standardizzazione della modulistica e della documentazione, necessaria ai fini del rilascio del permesso di costruire e dell'efficacia della SCIA e della CIL, consentirà di attivare a scala regionale strumenti telematici per la presentazione e il trattamento delle pratiche edilizie, atteso che l'attuale complessità e capillare differenziazione dei regimi giuridici comunali costituiscono un indubbio ostacolo al generalizzato sviluppo delle tecnologie informatiche in questo settore.

L'attività di coordinamento tecnico che la LR 15/2013 prevede sia svolta dalla Regione riguarda anche altri aspetti del processo edilizio, quali: la suddivisione tra documentazione da allegare dell'inizio e alla fine dei lavori, la definizione dei progetti di particolare complessità che richiedono maggiori tempi per il rilascio del permesso; i criteri per definire il campione di pratiche da sottoporre a controllo; la definizione uniforme delle destinazioni d'uso; la specificazione degli interventi ascrivibili alle diverse tipologie di intervento; la definizione dei requisiti edilizi degli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sulla salute e sull'ambiente.

La semplificazione dei controlli sui progetti e sulle opere realizzate

Il recepimento dei principi fondanti del meccanismo della SCIA e l'ampliamento della casistica delle varianti in corso d'opera realizzabili sotto la responsabilità del professionista abilitato, trova un preciso riscontro nella importante revisione del sistema dei controlli. La legge 15 ha accorpato in due sole e ben distinte fasi i compiti di vigilanza dell'attività edilizia: il controllo iniziale sul progetto e quello finale sull'opera effettivamente realizzata. E' ovviamente fatta salva l'attività di vigilanza edilizia di competenza della polizia locale in virtù dell'ordinamento vigente.

In attesa che la Regione completi il ciclo normativo, il RUE riporta le necessarie definizioni tecniche relative a oggetti e parametri edilizi ed urbanistici, agli usi e agli interventi edilizi facendo riferimento a leggi o normative tecniche in vigore.

10. I REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI

Il miglioramento delle prestazioni degli edifici è perseguito mediante un insieme di norme relative alle caratteristiche tecniche prestazionali degli edifici, alla progettazione dei diversi elementi dell'edificio. I relativi livelli di coerenza sono necessariamente differenziati. Il progressivo evolversi della normativa procedurale verso una sempre più ampia applicazione dell'asseverazione da parte del tecnico privato e dell'autocertificazione, distinguendo ruoli e responsabilità fra operatori privati e pubblica amministrazione, ha via via ridotto gli spazi e i

tempi di mediazione sui contenuti del progetto. Occorre pertanto, per dare ai cittadini e agli operatori del settore certezza dei diritti e degli adempimenti dovuti e dare trasparenza all'azione amministrativa, ricalibrare attentamente i contenuti ed i livelli di coerenza delle norme sulla qualità edilizia richiesta in sede progettuale ed esecutiva, al fine di consentire un uso agevole e consapevole dei nuovi istituti della comunicazione asseverata e della SCIA.

Essendo stati abrogati dalla LR 15/2013 i requisiti prestazionali degli edifici, ritrovano applicazione i requisiti prestazionali e gli obblighi normativi dettati da leggi regionali e statali in vigore. Per quanto riguarda i requisiti di efficienza energetica e di risposta sismica i riferimenti normativi sono contenuti rispettivamente nella DAL 156/2008 e nella LR 19/1998, rinviando per i restanti requisiti alle norme di settore vigenti tra cui si ricordano la normativa UNI.

Per favorire la rigenerazione energetica nella classe A e il consolidamento statico degli edifici esistenti viene introdotto un incentivo del 20% di aumento della quantità esistente nella convinzione che i costi aggiuntivi di investimento per gli utenti finali vengano ampiamente ripagati nel tempo dalla riduzione dei costi di gestione e che lo sforzo richiesto al settore edile possa portare ad un aumento delle competenze tecnologiche negli operatori ed in definitiva contribuire allo sviluppo economico in un'ottica di *green economy*. Per incentivare la rigenerazione dei contenitori industriali e il loro aggiornamento verso nuove forme di produzione, attività di logistica e terziario, si altresì introdotto un premio di edificabilità per quanti si orienteranno verso tecnologie a consumo energetico quasi zero, in analogia a quanto avviene in molti paesi europei a iniziare dalla Gran Bretagna. Essendo prevista per la fine del 2014 la definizione da parte dello Stato del coefficiente di prestazione energetica in cui verranno classificati gli edifici a consumo quasi zero, si è temporaneamente assunto quale parametro un coefficiente pari alla metà del coefficiente che la normativa regionale assegna alla classe A+.

11. IL PARAMETRO “SUPERFICIE CATASTALE” (SCA)

La perequazione urbanistica disciplinata dalle Norme di P.S.C. riconosce uguali diritti edificatori a tutti i suoli che si trovano nello stesso stato di fatto e di diritto. I diritti edificatori sono espressi dall'indice convenzionale di edificabilità (ICE), che indica la quantità di edificazione per metro quadro di superficie territoriale. La grandezza che esprime la quantità edilizia, e che ai fini della certezza del diritto deve trovare riscontro in concetti ufficialmente riconosciuti a scala nazionale¹, è la Superficie Catastale (SCA) introdotta con D.P.R. 138/98. La SCA, in quanto adotta come unità di misura il metro quadro, permette una rappresentazione numerica molto precisa delle grandezze urbane. Nella SCA rientrano infatti tutti gli elementi che concorrono a formare una "unità immobiliare", e cioè una porzione dello spazio urbano - non solo, quindi, dell'edificio vero e proprio - che sia capace di produrre autonomamente un reddito².

¹ Casalecchio di Reno, con il PRG '89, aveva adottato come grandezza urbanistica la Superficie Utile Lorda (SUL) perché di più immediata percezione, di più semplice misurazione e perché permette di valutare con omogeneità e certezza sia gli interventi di nuova costruzione che quelli di trasformazione edilizia. Con l'adozione della SCA si ottiene:

- un vantaggio per gli operatori, consistente nella maggiore libertà di distribuzione e progettazione degli spazi (conteggio parziale di balconi e cantine, non conteggio di scale, corselli e altri ambienti di uso comune);
- un vantaggio generale, consistente nella possibilità di tradurre in numero di alloggi le quantità edificatorie (dimensione dell'alloggio medio, espressa in SCA = 130 mq) con operazioni aritmetiche immediate;
- un più alto grado di corrispondenza tra il numero di alloggi previsto (che in questo modo non aumenta) e quello effettivamente realizzabile.

² Poiché l'attività edilizia privata tende, salvo eccezioni, al massimo sfruttamento economico di un'area urbana - ricercando instancabilmente ogni espediente contabile che permetta di oltrepassare la misura che il Piano Regolatore presuppone - il rispetto delle regole urbanistiche va perseguito controllando, in primo luogo, la quantità di oggetti immobili capaci di produrre un reddito economico. È quindi logico riferire i controlli alla "Superficie Catastale", parametro che la legge impone, senza eccezioni, a tutto il territorio nazionale per fini del tutto analoghi: la

La sommatoria delle dimensioni delle unità immobiliari non restituisce tuttavia la dimensione fisica del fabbricato nella sua globalità. Le "parti comuni" e condominiali (in quanto incapaci di produrre un reddito autonomo o - in altre parole - di essere compravendute separatamente dalle unità immobiliari cui servono) restano escluse per legge dal conto della superficie catastale delle "unità edilizie" (termine questo con cui il catasto designa l'insieme costituito dal manufatto edilizio e della relativa area di pertinenza). Balconi e terrazze (in quanto sul mercato hanno un valore inferiore a quello delle parti chiuse, ma hanno valore) vengono invece conteggiate solo in parte. Con criterio analogo vengono contate parzialmente le superfici accessorie di qualsiasi tipo, anche se sotterranee. Vengono contate perché contribuiscono al valore delle unità immobiliari delle altre categorie. Autorimesse individuali e collettive e posti auto privati, anche se scoperti, vengono contati integralmente.

Sono esclusi dal calcolo della SCA i volumi tecnici definiti nel Glossario del RUE, nonché le murature per lo spessore eccedente i cm 30, per favorire il risparmio energetico degli edifici in analogia a quanto disposto dalla norma statale.

La SCA non comprende altresì le quantità di parcheggi pertinenziali realizzati in eccedenza ai minimi di legge al fine di incentivare la realizzazione di parcheggi pertinenziali.

UNITÀ IMMOBILIARI ORDINARIE E SPECIALI

La consistenza delle unità ordinarie viene determinata misurandone la "Superficie catastale" (SCA).

La consistenza delle unità speciali viene determinata nel DPR 138/98 con criteri ad hoc che possono variare anche caso per caso. Non si fa riferimento, in questi casi, alla grandezza "Superficie Catastale" né al relativo parametro "metro quadro catastale". La distinzione tra ordinarie e speciali è, al fine della misurazione della consistenza delle trasformazioni urbanistico edilizie, della massima importanza, perché separa due criteri di misurazione: uno reale (quello che riguarda le unità "ordinarie") e l'altro convenzionale (cui è giocoforza fare ricorso per le unità "speciali"). Infatti, mentre per le unità ordinarie esiste un criterio di misurazione stabilito per legge che può essere fatto proprio dall'urbanistica, per le unità speciali è invece la regola urbanistica che deve supplire, con idonei criteri di conversione e di classificazione.

L'importanza della questione si rivelerà in tutta la sua pregnanza nel momento in cui, come previsto dalla legge, le funzioni di inventario del patrimonio edilizio nazionale verranno in capo agli Enti locali. A questo punto i criteri di misurazione del patrimonio "ordinario" adoperati nella gestione urbanistica e in quella finanziaria, non potranno non concordare. Solo se il criterio di misurazione diventerà unico, anche il mercato sarà invogliato ad abbandonare i variegati usi locali e a considerare i beni compravenduti con un metro ufficiale, riconosciuto in tutto il Paese.

Una volta che il concetto di ordinario sia tradotto in termini urbanistici, ci troveremo di fronte a un doppio ordine di esigenze: da un lato la misurazione dell'esistente, per potere controllare le azioni di conservazione urbanistica di oggetti ordinari, dall'altro quello del nuovo per potere controllare la produzione di nuovi oggetti ordinari.

A regime, il problema dell'esistente è quello più semplice: la consistenza dei fabbricati sarà quella censita a catasto e non altra. Dal momento che diventerà compito del Comune l'aggiornamento e la conservazione dell'inventario del patrimonio edilizio, gli uffici dovrebbero essere in grado di conoscere a priori l'esatta consistenza dell'immobile sul quale si vuole intervenire. L'importanza della questione appare tuttavia relativa quando si tratta del territorio urbanizzato consolidato TUC, individuato dal P.S.C. dove la maggior parte degli interventi consiste in azioni di conservazione urbanistica.

Per il nuovo, la distinzione tra ordinario e speciale è rilevante per quanto riguarda l'utilizzazione della QTR negli interventi privati. E' invece irrilevante per gli interventi pubblici che realizzano

la QPB, in quanto quest'ultima quantità non rappresenta un diritto della proprietà del terreno, ma una libera determinazione dell'Amministrazione.

Leggendo le norme tecniche allegate al DPR 138/98, la distinzione tra "ordinario" e "speciale" se è inequivocabile in alcuni casi, in altri appare vaga e indeterminata. Sembrano quindi necessarie più dettagliate istruzioni.

Nell'intento di fare corrispondere alle accezioni censuarie di "unità ordinaria" e di "unità speciale", accezioni urbanistiche, il RUE fa riferimento alla classificazione del territorio³.

Per rendere coerente il sistema dei parametri, attraverso i quali gli strumenti urbanistici regolano l'esercizio dei diritti edificatori, con i nuovi criteri per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari urbane, è necessario fare riferimento a più di una grandezza.

Nel caso si tratti di immobili costituiti da unità immobiliari ordinarie, la grandezza cui fare riferimento è sempre la superficie catastale (SCA) espressa in metri quadrati.

Nel caso si tratti invece di immobili costituiti da unità speciali, si dovrà fare riferimento, a seconda delle categorie, ad altre grandezze:

- SF la superficie fondiaria, espressa in metri quadrati;
- SC la superficie coperta, espressa in metri quadrati;
- V il volume, espresso in metri cubi;
- H l'altezza, espressa in metri;
- P il numero dei piani fuori terra;
- SE l'area di sedime impermeabilizzabile, espressa in percentuale di SF;
- VC il verde privato differenza, in percentuale tra SF e SE.

Si è così definita la seguente casistica:

Unità immobiliari	conservazione urbanistica	trasformazione urbanistica
Ordinarie	quando l'azione urbanistica consiste di interventi di carattere conservativo, il diritto edificatorio coincide con la SCA esistente, che potrà essere incrementata o meno, secondo i criteri perequativi stabiliti dal R.U.E. sulla base della descrizione tipologica	quando l'azione di trasformazione (sia che riguardi un terreno vergine che una porzione di tessuto da ristrutturare urbanisticamente) ha per scopo la realizzazione di nuove unità immobiliari ordinarie, la quantità di edificazione corrisponderà alla QTR, sempre espressa in SCA.
Speciali	quando l'azione urbanistica consiste di interventi di carattere conservativo, il diritto edificatorio è quello che deriva dalle disposizioni del R.U.E., fondate su parametri diversi dalla SCA	quando l'azione di trasformazione (sia che riguardi un terreno vergine che una porzione di tessuto da ristrutturare urbanisticamente) ha per scopo la realizzazione di nuove unità immobiliari speciali, la quantità di edificazione che rappresenta la QTR, espressa in SCA, viene convertita in una grandezza diversa, coerente con la categoria censuaria, cui faranno riferimento le regole di edificazione.

IL CONCETTO DI PREVALENZA.

Sia che si tratti di conservazione come di trasformazione urbanistica, può accadere che una porzione del fabbricato (o dell'immobile) speciale, venga considerato, ai fini catastali, come unità immobiliare ordinaria: per esempio, un'abitazione annessa a un fabbricato industriale (Z01). Ai

³ Per quanto riguarda il TUC ai fini delle azioni di conservazione urbanistica le presenti Norme stabiliscono quali partizioni considerare ordinarie (dove il controllo della consistenza avviene misurando la SCA) e quali considerare speciali dove il controllo della consistenza avviene con altri parametri quali la dimensione del lotto, la superficie coperta, il numero dei piani, l'altezza, la superficie impermeabilizzata. Per il TUM e il TPU sarà il P.O.C. a stabilire la SCA secondo quanto definito al precedente articolo. Dov'è speciale, nei casi di trasformazione urbanistica, l'ICE viene convertito secondo i coefficienti definiti al presente capitolo, quindi il progetto urbanistico utilizza altri parametri; nei casi di conservazione non si opera alcuna conversione e si utilizzano direttamente altri parametri. Dov'è ordinario, nei casi di trasformazione urbanistica, si applica l'ICE. Nei casi di conservazione si desume la SCA dal catasto o la si misura.

fini urbanistici la circostanza è irrilevante, e pertanto la nozione di specialità prevale su quella di ordinarietà.

Il R.U.E. distingue, perseguendo la massima coerenza possibile con i criteri che ispirano il nuovo regolamento per la revisione generale delle zone censuarie i seguenti casi:

1	- i casi (dove entrano in gioco unità immobiliari ordinarie) in cui la grandezza urbanistica di riferimento, alla quale commisurare contestualmente sia i diritti edificatori che la consistenza degli effetti degli interventi	è la SCA
	- i casi in cui entrano in gioco unità immobiliari ordinarie in cui la grandezza urbanistica di riferimento	è altra dalla SCA
2	i casi (dove entrano in gioco unità immobiliari speciali) in cui i diritti edificatori vengono, nell'ordine:	2.1 dapprima definiti in QTR espressa in termini di SCA convenzionale
		2.2 quindi convertiti in grandezze diverse
		2.3 regolati, infine, mediante parametri edilizi coerenti con la grandezza adottata.

TERRITORIALIZZAZIONE DEL CONCETTO CENSUARIO DI "ORDINARIO" E "SPECIALE".

Alla luce del prospetto prima riportato, si deve considerare quanto segue.

In un prima fase, fino a quando non sia andato a regime il censimento del patrimonio immobiliare urbano secondo i nuovi criteri e, soprattutto, fino a quando la conservazione dell'inventario del patrimonio non sia passato dal dipartimento centrale del territorio agli enti locali, la territorializzazione dei concetti di "ordinario" e "speciale" ai fini della pianificazione comunale, non coinciderà sempre con quella implicita negli atti degli uffici centrali.

E' allora importante che, perdurando fino a quel momento un indeterminato margine di incertezza, allo scopo di eliminare fino dall'inizio almeno quelle contraddizioni che potrebbero rendere problematica l'applicazione delle regole urbanistiche, il campo di applicazione urbanistico del riferimento alla SCA, tenda ad essere cautelativamente più ristretto di quello teoricamente considerabile dagli uffici centrali.

E' meglio, in altre parole, che, nell'incertezza, immobili che gli uffici centrali potrebbero considerare "ordinari", siano considerati "speciali" dal R.U.E. che non viceversa. In questo modo il Comune non rischia di trovarsi vincolato all'applicazione di un metodo di misurazione minuzioso, quale quello della SCA, in situazioni dove gli uffici erariali potrebbero applicare parametri diversi. Ne potrebbero infatti derivare conflitti tra privati e Comune.

In altre parole ancora, in situazioni di incertezza, è preferibile per il R.U.E. considerare "speciali" immobili che secondo i criteri catastali potrebbero essere "ordinari", che non considerare ordinari immobili che potrebbero essere speciali.

In vista del controllo delle azioni di conservazione urbanistica, la territorializzazione farà riferimento alla classificazione del territorio, definita dalle Norme di P.S.C.. Quando il nuovo sistema sarà andato pienamente a regime, la consistenza delle unità ordinarie sarà sempre quella risultante dall'inventario conservato presso la stessa Amministrazione Comunale.

Per il controllo delle azioni di trasformazione urbanistica, la territorializzazione avverrà solo con i P.U.A. o, se i contenuti operativi del P.O.C. possono essere sufficientemente dettagliati, in sede di formazione o variante al P.O.C. stesso.

Nelle azioni di trasformazione urbanistica che devono dare luogo a complessi immobiliari catastalmente definibili come speciali, è determinante il criterio di conversione della QTR fissato dal R.U.E., nel quadro delle regole perequative.

EFFETTO DELL'ADOZIONE DELLA SCA SUI VALORI DELL'ICE ASSUNTI DAI PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

Rapporto con l'ICE nel PRG '89

Le analisi condotte hanno evidenziato che il parametro SCA, non conteggiando, o conteggiando in misura parziale superfici conteggiate dal parametro della SUL produce uno scostamento in aumento della superficie vendibile a parità di ICE.

Gli indici perequativi vengono definiti nel seguente modo:

- TUP 0,1 mq SCA/mq ST
- TUM 0,2 mq SCA/mq ST
- TUC coeff. RIGE

Rapporto con la pianificazione in corso secondo il PRG '89

L'analisi condotta ha dimostrato la sostanziale differenza tra la riparametrazione di un indice che sottende alla realizzazione di un edificio ancora da realizzare rispetto alla riparametrazione dell'edificato esistente.

Poiché la maggiore differenza tra SUL e SCA é data dal diverso criterio di calcolo delle parti comuni e accessorie di un edificio vengono adottati i seguenti criteri di distinzione:

- nelle aree di conservazione edilizia ed urbanistica viene adottato il criterio di conversione dell'esistente articolato per tipologia edilizia;
- nelle aree di trasformazione urbanistica in corso di attuazione viene adottato il criterio della distinzione, sulla base della densità edilizia, tra P.U.A. precedenti al PRG '89 e P.U.A. conseguenti al PRG '89.

Coefficienti di conversione SUL/SCA nelle zone di conservazione edilizia ed urbanistica

I coefficienti di conversione dell'esistente nelle aree di conservazione urbanistica ed edilizia suddivisi per tipologie edilizia nel seguente modo:

edifici ordinari:

- case singole e villette a schiera:
- 1 mq SUL effettiva = 1 mq SCA;
- palazzine: 1 mq SUL effettiva = 0,85 mq SCA;
- condomini: 1 mq SUL effettiva = 0,80 mq SCA;

edifici speciali:

- ville con parco ed edifici direzionali = SCA reale misurata secondo il DPR 138/98;
- capannoni = V raggiungibile in ragione della SF esistente e degli indici perequativi stabiliti dal R.U.E..

La SCA effettivamente realizzabile é stabilita dal R.U.E., dal P.O.C. e dagli strumenti attuativi approvati sulla base dei coefficienti di cui al presente articolo.

Per SUL effettiva si intende la Superficie Utile Lorda di tutti i vani principali e accessori di altezza superiore a ml 2,40 che costituiscono l'edificio ancorché sottostanti ad aree pubbliche o di uso pubblico o condominiale.

Coefficienti di conversione SUL/SCA nelle aree di trasformazione urbanistica in corso di attuazione

I coefficienti di conversione delle quantità edilizie convenzionate nelle aree di trasformazione urbanistica in corso di attuazione sono suddivisi, in base al criterio urbanistico di definizione del P.U.A., nel seguente modo:

P.U.A. approvati e convenzionati in corso di attuazione ante PRG '89:

- edifici ordinari: 1mq di SUL effettiva = 0,80 mq di SCA;
- edifici speciali: 1 mq di SUL effettiva = 0,90 mq di SCA t.

P.U.A. approvati e convenzionati in corso di attuazione post PRG '89:

- edifici ordinari: 1 mq di SUL effettiva = 0,85 mq di SCA;
- edifici speciali: la QTR definita dal Piano Particolareggiato in corso utilizza i coefficienti di conversione definita al precedente articolo 65.3.

La conversione SUL/SCA é ammessa per le sole parti che sono ancora in corso di attuazione, pertanto non é applicabile a tutte la parti che abbiano già raggiunto la fine dei lavori. In ogni caso le modalità di passaggio tra SUL e SCA sono definite nel R.U.E. e riguardano i piani attuativi in corso secondo la normativa del Prg'89.

Per SUL effettiva si intende la Superficie Utile Lorda di tutti i vani principali e accessori di altezza superiore a ml 2,40 che costituiscono l'edificio ancorché sottostanti ad aree pubbliche o di uso pubblico o condominiale.

12. CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ E CONCORSO DEI PRIVATI

L'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal PSC comporta una pressione sul sistema urbano-territoriale. Perché tale pressione non causi squilibri nel sistema biotico esistente, tutti gli interventi sono chiamati a contribuire al riequilibrio del sistema territoriale in coerenza con quanto disposto all'art. A26 della LR 20/2000. Il PSC individua i criteri attraverso i quali i soggetti attuatori concretizzeranno in sede di formazione del POC tale concorso alla manutenzione o alla realizzazione delle dotazioni territoriali ed ecologiche necessarie. Il RUE disciplina la formazione dei concorsi concorrenziali di evidenza pubblica e i criteri di natura quantitativa e qualitativa cui si impronterà la selezione degli interventi.

13. VALUTAZIONE AMBIENTALE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DEL RUE

Il rapporto ambientale, al quale si rimanda per i contenuti di dettaglio, comprende, in particolare, le verifiche di coerenza del RUE con il PSC ed i piani sovraordinati, l'individuazione delle criticità ambientali che interessano il territorio normato dal RUE, la valutazione dei possibili impatti del RUE, l'individuazione degli indicatori rilevanti per il monitoraggio degli effetti del RUE, oltre alla sintesi non tecnica.

Casalecchio di Reno, 10 dicembre 2013