

**COMUNE DI  
PREDAPPIO**

**REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i

**RELAZIONE**

Quinta variante normativa  
(variante specifica)



**COMUNE DI  
PREDAPPIO**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i

**RELAZIONE**

<i>ADOZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n. 25 del 06/04/2009</i>
<i>APPROVAZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.16 del 31/03/2010</i>
<i>ADOZIONE I VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 30 del 26/03/2014</i>
<i>APPROVAZIONE I VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 93 del 23/09/2014</i>
<i>ADOZIONE II VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 101 del 29/11/2014</i>
<i>APPROVAZIONE II VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 36 del 28/05/2015</i>
<i>ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA SCHEDE DI ASSETTO</i>	<i>Delibera C.C. n. 72 del 28/09/2013</i>
<i>APPROVAZIONE VARIANTE SPECIFICA SCHEDE DI ASSETTO</i>	<i>Delibera C.C. n. 58 del 29/07/2015</i>
<i>ADOZIONE III VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 14 del 30/01/2017</i>
<i>ADOZIONE III VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 81 del 19/12/2017</i>
<i>ADOZIONE IV VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 85 del 20/11/2019</i>
<i>APPROVAZIONE IV VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n.18 del 16/05/2020</i>
<i>ADOZIONE V VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 49 del 30/12/2020</i>
<i>APPROVAZIONE V VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. del</i>

*Il Sindaco*  
*Roberto Canali*

*L'Assessore all'Urbanistica*  
*Roberto Canali*

*Il Segretario Comunale*  
*Avv. Rita Benini*

*Il Responsabile del Settore Urbanistica del  
Comune di Predappio  
Ing. Maria Ilaria Zoffoli*

*Collaboratori  
Arch. Rita Nicolucci  
Arch. Beatrice Boattini*

**MARZO 2021**



## 1. SCOPO DELLA VARIANTE NORMATIVA

Nell'ultimo periodo l'Amministrazione comunale ha ricevuto alcune sollecitazioni per modificare specifiche norme e consentire alcuni interventi precedentemente non previsti. Si tratta di interventi puntuali, a scala edilizia, ricompresi in ambito già consolidato o in zona agricola.

Inoltre l'Ufficio tecnico, anche prendendo spunto dalle modifiche alle Norme del RUE Unico introdotte dal Comune di Forlì (Comune capofila nella redazione di tali norme), ha riscontrato la necessità di chiarire e/o modificare alcuni articoli ivi contenuti per:

- riallinearli, laddove utile, con quelli del Comune di Forlì;
- renderne più facile l'applicazione;
- recepire le modifiche normative introdotte dal Decreto Semplificazioni (D.L. n. 76/2020) al DPR n. 380/2010 in particolare per quanto riguarda la definizione di Ristrutturazione edilizia e le deroghe alle distanze da mantenere in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati;

Ciò premesso, la presente variante è da considerarsi una variante specifica, che ricade tra i casi di variante per cui è possibile iniziare l'iter di approvazione durante il periodo transitorio indicato dalla nuova L.R. 24/2017.

## 2. ELABORATI MODIFICATI DALLA VARIANTE NORMATIVA

Gli elaborati del RUE oggetto di variante sono i seguenti:

- Norme generali RUE Unico per Predappio;
- Norme RUE Predappio;
- Disciplina di intervento: Sub-Ambiti A10E/Pe3/Te3;
- Disciplina di intervento: Sub-Ambiti A10G;

## 3. ARTICOLI OGGETTO DELLA VARIANTE

Si riporta di seguito, per ogni elaborato, l'elenco degli articoli oggetto di modifica con una breve illustrazione.

### **Norme generali RUE Unico per Predappio**

#### **Art. 1.2.2 – Parametri edilizi-urbanistici – Definizioni integrative**

Al punto 24 vengono inseriti tra gli elementi tecnologici gli inverter (allineamento a Forlì) e gli impianti di disinfezione.

#### **Art. 1.2.3 – Utilizzazione degli indici**

Viene specificato che gli inverter (allineamento a Forlì) e gli impianti di disinfezione non sono considerati ai fini della determinazione di Sc, ST, Hf, H, De, DC, DS, Sq, Sp e VL.

#### **Art. 1.2.5 – Disciplina degli usi**

Al comma 4 si modificano alcuni refusi.

Nella tabella 1.2.5.1 l'uso D7 - *Artigianato di servizi agli automezzi, attività di parcheggio (compreso servizi connessi alla mobilità privata, autonoleggi, autorimesse private* viene spostato dal direzionale al produttivo in quanto tale macro-categoria è più compatibile (allineamento a Forlì).

### **Art. 1.3.2 – Distanze fra edifici**

Viene modificata la norma relativamente alle distanze per renderla coerente con la modifica all'art. 2 bis del D.P.R. 380/2001 operata dal Decreto Semplificazioni e con l'art. 10 ter della L.R. 15/2013 come modificata dalla L.R. 14/2020.

### **Art. 1.3.3 – Distanza tra le fronti antistanti dei corpi di uno stesso edificio**

Viene modificata la norma relativamente alle distanze per renderla coerente con la modifica all'art. 2 bis del DPR 380/2001 operata dal Decreto Semplificazioni e con l'art. 10 ter della L.R. 15/2013 come modificata dalla L.R. 14/2020.

### **Art. 1.3.4 – Distanze dai confini di proprietà**

Viene modificata la norma relativamente alle distanze per renderla coerente con la modifica all'art. 2 bis del DPR 380/2001 operata dal Decreto Semplificazioni e con l'art. 10 ter della L.R. 15/2013 come modificata dalla L.R. 14/2020; inoltre, essendo questo parametro un parametro comunale, viene specificato che tutti i casi di RE sono equiparati ai casi di cui al comma 1 ter dell'art. 2 bis DPR 380/2001 per quanto riguarda la disciplina delle distanze (cioè l'intervento di RE è sempre consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti).

Vengono conseguentemente aggiornati gli art. 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.3.2 delle Norme del RUE di Predappio.

### **Art. 1.3.6 – Distanze dai confini stradali negli casi non ricadenti nel precedente articolo**

Viene modificata la norma relativamente alle distanze per renderla coerente con la modifica all'art. 2 bis del DPR 380/2001 operata dal Decreto Semplificazioni e con l'art. 10 ter della L.R. 15/2013 come modificata dalla L.R. 14/2020; inoltre viene specificato che, essendo questo parametro un parametro comunale, tutti i casi di RE sono equiparati ai casi di cui al comma 1 ter dell'art. 2 bis DPR 380/2001 per quanto riguarda la disciplina delle distanze (cioè l'intervento di RE è sempre consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti).

Vengono conseguentemente aggiornati gli art. 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.3.2 delle Norme del RUE di Predappio.

Infine viene specificato che In presenza di sporti e aggetti (sporto di gronda, pensiline, balconi, ecc.) la DS normativamente ammessa è automaticamente ridotta della corrispondente misura dello sporto e/o aggetto qualora la profondità dello sporto e/o aggetto non superi m 1,50; ciò al fine di consentire a sporti e aggetti fino a 1,5 m di avvicinarsi al confine stradale.

### **Art. 2.2.1 – Dimensionamento**

In conseguenza alla modifica dell'art. 2.1.5, si modifica la tabella 2.2.1.1 aggiornando le dotazioni richieste per l'uso D7 (allineamento a Forlì).

### **Art. 2.3.1 – Generalità**

Al comma 4 viene specificato che la differenza tra le quantità di dotazione prevista dalla Tab. 2.2.1.1, post e pre intervento va calcolata tenendo conto – nel caso di mutamento di destinazione d'uso che determini un aumento del carico urbanistico – delle dotazioni territoriali reperite o monetizzate precedentemente; esempi esplicativi:

- qualora, in un'area assoggettata a PUA su cui sono stati realizzati parcheggi pubblici calcolati per determinati usi, su un lotto sia stato costruito un edificio il cui uso che richieda meno parcheggi, in caso di cambio d'uso, è possibile conteggiare, in compensazione, i parcheggi realizzati in surplus rispetto alla situazione pre esistente; inoltre non vanno richiesti parcheggi nel caso in cui venga modificato l'uso in un altro qualora all'epoca di realizzazione del PUA tali usi non fossero differenziati e quindi richiedevano lo stesso quantitativo di dotazioni;
- in caso di edificio esistente per cui precedentemente fossero stati realizzati/monetizzati i parcheggi relativamente ad un certo uso, poi tale uso fosse stato modificato verso uno con minor carico urbanistico, per modificare nuovamente l'uso verso uno con maggior carico occorre considerare nel conteggio dei parcheggi anche quelli precedentemente realizzati/monetizzati in surplus rispetto all'uso precedente.

### **Art. 2.3.2 – Requisiti e monetizzazioni**

Si inserisce la facoltà, da parte dell'Amministrazione, di non acquisire l'area relativa ai parcheggi pubblici che pertanto, in questi casi, rimangono privati d'uso pubblico.

### **Art. 3.1.1 – Misure di incentivazione**

Viene specificato che le misure di incentivazione previste in questo Titolo e nel Regolamento per il Risparmio Energetico e la Bioedilizia vanno intese come incremento volumetrico che è possibile realizzare tramite RE (sfruttando la nuova definizione di RE prevista dal Decreto Semplificazione finalizzata alla Rigenerazione Urbana), ad esclusione degli edifici in zona agricola.

### **Norme RUE Predappio**

#### **Articolo 1.2.1 - Soggetti aventi titolo**

Viene eliminato il testo non più in linea con la recente giurisprudenza.

#### **Articolo 1.2.2 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio:**

Vengono abrogati i commi 7, 8 e 15 a seguito della modifica normativa della L.R. 15/2013 che stabilisce tempi più ristretti per l'espressione del parere, incompatibili con quanto previsto in tali commi (*oss. Ufficio*).

#### **Articolo 2.1.1 – Criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici**

Viene aggiunto il comma 8 per recepire l'obbligo di cui all'art. 16 del D. Lgs. 48/2020. (*oss. Ufficio*).

#### **Articolo 2.1.2 – Sub Ambiti A10-A:**

Al fine di una riqualificazione dell'area, in caso di RE effettuata tramite demolizione e ricostruzione o di accorpamento di volume, un incentivo volumetrico pari al 10% del volume oggetto di intervento purché l'intervento sia finalizzato a mantenere o ottenere i seguenti usi: A1 A2 B1 D1 D4 D5 D6 E1 E8 E9 G1 G3 G5 G6 G7 G9 G12 G13 G15 G16 (*oss. Ufficio*).

#### **Articolo 2.3.1 – Articolazione e disciplina generale degli Ambiti specializzati per attività produttive (A13)**

Viene specificato che negli ambiti specializzati per le attività produttive, i 200 mq ammessi per l'uso C1 sono di SC in quanto in questi casi calcolare la ST risulta difficoltoso.

#### **Articolo 3.1.6 - Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità**

Nel rispetto dell'art. 2.15 del PSC, viene maggiormente articolata la casistica degli interventi che è possibile realizzare in aree interessate da frane quiescenti al fine di riqualificare aree dismesse e migliorarne le condizioni di stabilità, tenendo comunque come limite l'incremento del 20% della ST preesistente.

#### **Articolo 3.2.1 – Unità fondiaria agricola**

Viene prevista la possibilità di considerare, nell'unità fondiaria agricola, terreni più lontani di 5 km (prima era 3 km) dal centro aziendale tramite PIAA.

#### **Articolo 3.3.2 – Piccoli insediamenti edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola**

Viene modificata l'altezza massima dei ricoveri per animali (troppo bassa per alcuni tipi di animali, ad esempio i cavalli).

#### **Articolo 3.4.6 - Attività di custodia di animali (F9)**

Viene introdotto un indice per spazi coperti per attività motorie o di addestramento (ad esempio galoppatoi); inoltre vengono inserite alcune specifiche.

### **Articolo 3.4.8 - Interventi per attività zootecniche industriali (uso F5)**

Viene inserita, anche per gli allevamenti intensivi in ambiti di fragilità, la possibilità di fare modifiche sui prospetti a determinate condizioni.

### **Articolo 3.4.10 - Interventi per la realizzazione di serre fisse e vivai (uso F8)**

Viene modificata l'altezza massima ed eliminato l'obbligo di sottoscrivere l'atto d'obbligo, considerando che la Regione, per le serre, ha previsto una pratica minore (CILA). Inoltre viene inserito un comma per permettere la realizzazione di serre con ST max 400 mq, di tipo leggero (cioè smontabile e non demolibile), da parte di soggetti titolari proprietari o affittuari di almeno 1 ettaro di SAU a prescindere dal tipo e dalle dimensioni dell'azienda agricola. Questo per incentivare l'avvio di nuove attività agricole che necessitano di fabbricati (in questo caso serre leggere) di minore impatto. Infine viene specificato che per le serre stagionali di cui al comma 1, lett. e) dell'art. 7 della L.R. 15/2013 non sono previsti parametri edilizi da rispettare.

### **Disciplina di intervento: Sub-Ambiti A10E/Pe3/Te3**

#### **Scheda E.1 – ex D4 “ex Metal Lux” – Fiumana**

La scheda è relativa a un area assoggettata a PUA approvato e con convenzione in corso di validità. Poiché le OO.UU. sono state realizzate e cedute, si modifica la destinazione d'uso dei due lotti ancora liberi assegnando loro il sub-ambito A10-C come le aree limitrofe, in modo da dare maggiore libertà di intervento ai nuovi proprietari che non sono interessati a realizzare il progetto contenuto nel PUA. Si specifica che con tale modifica sarà possibile effettuare interventi con minor carico urbanistico rispetto a quelli previsti nel PUA in quanto il nuovo indice di utilizzazione massimo sarà più basso del precedente (quello del PUA derivava dal previgente PRG che aveva indici più alti rispetto al RUE); inoltre, invece che condomini da 10 alloggi (come previsto dal PUA), sarà possibile realizzare ville, villini, ville bifamiliari, schiere.

### **Disciplina di intervento: Sub-Ambiti A10G**

#### **Sub-comparto G.2.1**

Viene modificata la disciplina di intervento di un'area su cui insistono allevamenti intensivi extra-agricoli al fine di renderla coerente con quanto previsto per gli allevamenti in zona agricola.

#### **Sub-comparto G.2.2**

Viene modificata la disciplina di intervento di un'area produttiva in modo da eliminare tutti i riferimenti al previgente PRG e contemporaneamente da incentivarne la riqualificazione (prevedendo anche incentivi volumetrici per ristrutturazione previsti dal Decreto Semplificazione).

#### **Sub-comparto G.5**

Viene modificata la disciplina di intervento di aree produttive esistenti inserite nei tessuti urbani ed aree produttive defunzionalizzate o in via di defunzionalizzazione, interessate o interessabili da processi di trasformazione in modo da eliminare tutti i riferimenti al previgente PRG e contemporaneamente da incentivarne la riqualificazione (prevedendo anche incentivi volumetrici per ristrutturazione previsti dal Decreto Semplificazione).