

Territorio Urbanizzato ai sensi dell'articolo 32 della Legge Urbanistica Regionale 24/2017

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA -

Premessa

Dal 01.01.2018 è entrata in vigore la nuova Legge Urbanistica Regionale n. 24/2017, che innova radicalmente la previgente disciplina e fra i vari contenuti riconduce ad un unico strumento urbanistico - denominato Piano Urbanistico Generale (PUG) - la pianificazione di livello comunale.

L'Unione della Romagna Faentina (URF), a cui è stato conferito l'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica, è tenuta ad elaborare ed approvare il nuovo piano intercomunale con riferimento al territorio dei Comuni partecipanti, ai sensi dell'art. 30 comma 3.

Fra i principali obiettivi perseguiti dalla nuova legge regionale figurano il contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione dei tessuti edificati.

In coerenza a ciò, oggetto centrale del nuovo PUG, così come definito dall'articolo 33 della nuova legge, è *"la disciplina dell'assetto fisico e funzionale del sistema insediativo esistente (...)"*.

A tale scopo il PUG elabora lo schema di assetto del Territorio Urbanizzato e per ciascuna sua parte definisce obiettivi e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui è subordinato l'intervento nonché gli incentivi urbanistici possibili.

D'altra parte, l'individuazione degli ambiti di nuova urbanizzazione non è affidata al PUG - ma esclusivamente ad accordi operativi - e deve rispettare specifici criteri, fra cui la quota massima di suolo consumabile che ai sensi dell'art. 6 della legge regionale deve rientrare nel limite del 3% della superficie del Territorio Urbanizzato esistente al 01.01.2018.

Pertanto, uno degli aspetti più rilevanti nell'ambito delle attività per il nuovo PUG è costituito dalla definizione del perimetro urbanizzato.

Obiettivi

Seppur la definizione esatta del Territorio Urbanizzato è affidata alla redazione del PUG, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 24/2017, l'Unione della Romagna Faentina ritiene utile predisporre ed assumere una prima identificazione di tale perimetro già in fase anticipatoria rispetto alle attività di elaborazione del nuovo Piano.

La documentazione prodotta ha pertanto lo scopo di rappresentare il perimetro del Territorio Urbanizzato dei 6 Comuni dell'URF in applicazione dei criteri stabiliti dalla legge regionale, con riferimento alla situazione del 1.1.2018 ed in base alle risultanze delle attività condotte.

Infatti, l'art. 6 comma 2 della legge regionale prevede che:

"2. In via di prima applicazione, la quota massima di superficie territoriale consumabile di cui al comma 1 è riconosciuta a ciascun Comune o all'Unione cui sia stato conferito l'esercizio della funzione di pianificazione urbanistica, con riferimento alla superficie del territorio urbanizzato perimetrato dal PUG, in conformità a quanto previsto dall'articolo 32, commi 2 e 3".

Viene dato espressamente atto che l'identificazione esatta di tale perimetro potrà pertanto essere suscettibile di lievi rettifiche nell'ambito della redazione del PUG, qualora emergessero in tale fase necessità di correzioni e/o elementi attualmente non considerati tali da giustificare la modifica e fermo restando i criteri da rispettare. In considerazione di ciò ed ai fini di favorire la più ampia divulgazione delle informazioni verso la collettività, si procede alla pubblicazione della presente documentazione sul sito istituzionale dell'Ente per la libera consultazione da parte di chiunque.

Metodologia

Per definire la morfologia e i limiti del Territorio Urbanizzato, la L.R. 24/2017 fissa precisi criteri, contenuti nell'articolo 32, commi 2, 3 e 4, al fine di inquadrare gli oggetti territoriali e le porzioni di città che concorrono a definirne l'assetto:

"[...]

2. Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende:

- a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
- c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
- d) i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.

3. Non fanno parte del territorio urbanizzato:

- a) le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;
- b) l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;
- c) le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- d) le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità.

4. In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del territorio urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 6, comma 1."

L'Unione della Romagna Faentina è dotata di Piano Strutturale Comunale (PSC) redatto in forma associata, di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Faenza, di RUE Intercomunale dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo, oltre a vari Piani Operativi Comunali (POC) specifici per dare attuazione a determinate opere pubbliche e conserva per alcune parti di territorio l'attuazione sulla base di Schede dei previgenti PRG.

Risultati

Le Tavole riportano l'individuazione cartografica del perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 32 della L.R. 24/2017, distinto per singolo Comune.

Dal punto di vista quantitativo, la superficie di tale Territorio Urbanizzato risulta la seguente, anche in rapporto a tutta l'Unione:

Unità territoriale	Superficie TU (mq)	% rispetto all'URF	3% TU (mq)
Unione della Romagna Faentina	25.505.789	100%	765.174
Brisighella	2.218.242	8,70%	66.547
Casola Valsenio	827.490	3,24%	24.825
Castel Bolognese	2.985.945	11,71%	89.578
Faenza	16.566.708	64,95%	497.001
Riolo Terme	1.725.480	6,77%	51.764
Solarolo	1.181.924	4,63%	35.458

Considerazioni

Entrambi i vigenti RUE (RUE Faenza e RUE Intercomunale per altri 5 Comuni) contengono l'identificazione cartografica del "Centro Urbano", definito all'art. 2 comma 2 delle rispettive Norme di Attuazione come *"la parte di territorio delimitata da un perimetro continuo di progetto, comprensivo del centro storico, la cui evoluzione segue i principi della densificazione, del mix funzionale e della qualità dei servizi anche attraverso strategie incentivanti."*

E' bene esplicitare che ovviamente non si tratta del Territorio Urbanizzato ai sensi della L.R. 24/2017 oggetto delle attività sopra descritte, la cui definizione e precisazione è stata promulgata dalla Regione Emilia-Romagna successivamente all'approvazione degli strumenti comunali dell'URF: il Centro Urbano del RUE è un segno progettuale teso a graficare la forma delle città immaginata tramite gli strumenti urbanistici comunali vigenti, disegnata sugli attuali limiti fisici del territorio e volta alla compattazione e densificazione dei centri esistenti per contenere l'uso di suolo agricolo ed i costi per la collettività derivanti da nuove urbanizzazioni, valorizzando le infrastrutture esistenti.

Per una immediata visualizzazione del rapporto fisico fra questi due "segni", le Tavole riportano anche la sovrapposizione schematica del Centro Urbano dei RUE (CU) e del Territorio Urbanizzato della Legge regionale (TU).

Per ciò che attiene alla dimensione quantitativa delle aree in gioco, a titolo esemplificativo, si riportano di seguito le superfici dei residui ad oggi non attivati derivanti rispettivamente dai PRG, PSC e RUE ricompresi nel Centro Urbano ed esclusi dal Territorio Urbanizzato come definito in base alle indicazioni della L.R. 24/2017:

	Aree libere edificabili nel Centro Urbano del RUE (mq)	Quota massima di suolo, consumabile all'interno o all'esterno del Centro Urbano (mq)
Brisighella	168.519	66.547
Casola Valsenio	0	24.825
Castel Bolognese	94.552	89.578
Faenza	1.833.936	497.001
Riolo Terme	38.384	51.764
Solarolo	95.728	35.458
Unione della Romagna Faentina	2.231.119	765.174

In ultimo, si richiama quanto già premesso in ordine alla possibilità di apportare correzioni al perimetro del TU nella più ampia fase di attività per la redazione del PUG, qualora emergessero da approfondimenti successivi elementi tali da richiederne la rettifica.