



## **Area pianificazione territoriale e della mobilità sostenibile**

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

#### **OGGETTO:**

#### **VARIANTE 1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 18.2.2020

del Comune di

#### **CASTEL GUELFO DI BOLOGNA**

#### **PROCEDIMENTO:**

Formulazione RISERVE ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR n. 20/2000  
In applicazione della disciplina transitoria di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017 e  
contestuali valutazioni ambientali ai sensi del d. lgs. n. 152/2006

Bologna, 13 aprile 2023

## Sommario

<b>1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>3</b>
1.1. IL QUADRO NORMATIVO.....	3
1.2. I contenuti della proposta comunale.....	3
<b>2. RISERVE .....</b>	<b>4</b>
PREMESSA .....	4
2.1 MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DELL'AMBITO AUC_B7.....	4
2.2 MODIFICA AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO .....	5
2.3 ATTIVITÀ NON AGRICOLE IN TERRITORIO RURALE.....	5
2.4 MODIFICHE AI PERIMETRI DEGLI AMBITI INTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO .....	6
<b>3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE .....</b>	<b>6</b>
3.1 PREMESSA .....	6
3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE .....	6
3.3 CONCLUSIONI .....	7
<b>4. ALLEGATI .....</b>	<b>7</b>

# 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

## 1.1. IL QUADRO NORMATIVO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo, secondo le tempistiche indicate agli art. 3 e 4, allo stesso art. 4, comma 4, lettera a), le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente. Relativamente al RUE, la normativa (art. 33, comma 4-bis, della L.R. 20/2000) prevede che, nel caso in cui contenga la disciplina particolareggiata del territorio, esso debba essere sottoposto al procedimento di approvazione previsto per il POC. Le seguenti riserve sono quindi riferite alle previsioni della variante al RUE relative alla disciplina particolareggiata del territorio da rendere maggiormente coerenti con il PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale più ampio.

## 1.2. I contenuti della proposta comunale

Il Comune di Castel Guelfo, dotato di PSC e RUE approvati, propone la presente variante n. 1 al RUE, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 18.2.2020, per apportare alcune integrazioni e per consentire alcuni interventi richiesti da privati, ritenuti dal Comune congruenti con le finalità e le indicazioni del Piano e non in contrasto con il PSC o con altre pianificazioni e norme sovraordinate.

Le proposte sono riassunte nei seguenti argomenti di variante:

- Oggetto 1. Modifica dell'art. 16.1.4, Comma 4 del RUE relativo all'Ambito AUC\_B7 “Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base della pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente“, incrementando l'altezza massima ammissibile a due piani a parità capacità edificatoria con tipologie edilizie leggermente più dense e con un incremento della permeabilità dell'intero Ambito.
- Oggetto 2. Riclassificazione dell'area in territorio rurale situata tra in nuovo by-pass a sud del capoluogo e il limite del territorio urbanizzato, trasformandola in ambito urbano consolidato AUC\_A2.3.
- Oggetto 3. Suddivisione del perimetro dell'Ambito Speciale “S3 in due diversi Ambiti (“S3-A” e “S3-B”) ciascuno perimetrato sulle due proprietà che presentano immobili attualmente utilizzati, assegnando loro le proprie specifiche destinazioni e parametri, riconducendo alla tipologia delle aree rurali contigue una terza area ineditificata, posta tra i nuovi Ambiti e già inclusa nel perimetro dell'Ambito originario “S3”.

Per il nuovo Ambito “S3-A” si propone inoltre di permettere la trasformazione in SU di circa 200 mq di tettoie già presenti sull'area e la possibilità di una nuova edificazione aziendale per ulteriori 300 mq di SU al fine di integrare in Azienda un'imminente attività di “Revisione dei mezzi agricoli” a complemento dell'attuale attività di manutenzione e commercio di mezzi agricoli. Per il nuovo ambito S3-B si introduce l'uso b2 “esercizi pubblici e attività di ristorazione” mantenendo i precedenti parametri urbanistici edilizi (SU esistente o se inferiore  $U_f = 0,15$  mq/mq);

- Oggetto 4. Correzione di errore materiale nella redazione del RUE relativo alla classificazione di una Unità Edilizia (fabbricato in via Marconi 2) nelle Tavole 1a e 1b “Classificazione del territorio” (Rapp. 1:5.000 e 1:2.000) per conformarla a quella nella Tavola 2 “Disciplina dei Centri Storici” (Rapp. 1:1.000), già attualmente prevalente;

- Oggetto 5 – Introduzione della possibilità di recuperare un paio di fabbricati all'uso residenziale nell'Ambito "N2" in recepimento del contenuto dell'Accordo stipulato tra la Proprietà e l'Amministrazione Comunale in data 18.10.2002 in relazione alla "Cessione di terreno agricolo per la realizzazione di infrastruttura a valenza intercomunale con funzioni di difesa idraulica e irrigua.
- Oggetto 6 – Riclassificazione di un ambito "AUC A\_2.3 – Ambiti consolidati di completamento dei nuclei esistenti (Art. 16.1.1)" in ambito "ASP\_C – Ambiti produttivi e terziari comunali esistenti (Art. 17.2.1)", così da ampliare il perimetro dell'insediamento produttivo esistente, localizzato ad ovest del capoluogo all'incrocio tra Via Stradone e via Medesano.  
Il Comune richiede, a titolo perequativo, la realizzazione di un parcheggio pubblico, identificato con contestuale variazione di una limitata area comunale (già destinata a DEA), a nord della Località Via Larga lungo l'asse di via Stradone.
- Oggetto 7 - Costituzione del Registro della Capacità Edificatoria Comunale aggiuntiva (CEC) a disposizione degli Ambiti ASP\_A4, ASP\_A5 e ASP\_A7 già prevista all'Art. 17.1.2 (NTA del RUE, TOMO III)
- Oggetto 8 - Correzione di errore materiale nella perimetrazione cartografica dell'Ambito Speciale in Territorio Rurale "S7".

## 2. RISERVE

### PREMESSA

La presente variante propone alcune modifiche specifiche, di carattere sia normativo che cartografico. Le proposte in oggetto afferiscono alla disciplina particolareggiata, di cui all'art. 29 comma 2 bis della L.R. 20/2000.

Riscontrando, in linea generale, la coerenza delle proposte di variante con i contenuti del PSC vigente, si esprimono le seguenti valutazioni puntuali, riferite ai singoli oggetti di variante al RUE.

Si prende atto che con comunicazione PG 69289 l'amministrazione ha trasmesso la Delibera di Giunta Comunale n. 102 del 21/10/2022 con la quale sono stati stralciati i punti di Variante 5 e 8, pertanto la presente relazione istruttoria non attiene a tali argomenti di variante.

### 2.1 MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DELL'AMBITO AUC\_B7

All'oggetto 1 si propone di modificare la scheda di RUE riferita all'Ambito AUC\_B7 "Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base della pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente", modificando il parametro dell'altezza massima ammissibile e incrementandola sino a due piani a parità capacità edificatoria, senza tuttavia analizzare il conseguente riassetto del disegno urbano complessivo, demandato a successiva variante del piano particolareggiato vigente.

A tal proposito si ritiene necessario procedere con la variante al piano particolareggiato, strumento attraverso il quale possono essere compiutamente modificati i parametri urbanistici degli ambiti e la relativa convenzione urbanistica, alla quale gli attori dovranno attenersi nella realizzazione dell'insediamento. La variante dovrà inoltre essere sottoposta alle procedure di VAS di cui al d.lgs. 152/2006, che permetterà di valutare correttamente la sostenibilità ambientale delle modifiche proposte.

Pertanto, i contenuti delle schede di RUE dovranno necessariamente essere coordinati con la disciplina del piano attuativo, il cui adeguamento dovrà essere esplicitamente previsto all'interno della stessa scheda.

Si rammenta infine la necessità che i procedimenti di variante rispettino le disposizioni relative al periodo transitorio della legge urbanistica regionale, di cui all'art. 4 comma 4, come anche declinate nell'atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. n. 1956/2021.

In merito alle modifiche alla **disciplina dell'ambito AUC\_B7** si formula la seguente

#### **RISERVA 1:**

Considerando che l'ambito AUC\_B7 è oggetto di Piano particolareggiato con convenzione vigente, si fa presente che per rendere effettive le modifiche ai parametri urbanistici proposte con la presente variante al RUE, è comunque necessario procedere con una variante al Piano particolareggiato, di aggiornamento dell'assetto urbano e della relativa convenzione. Si chiede di esplicitare tale aspetto nella norma di RUE.

#### **2.2 MODIFICA AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

In merito alla proposta 2 di annettere al perimetro del territorio urbanizzato un'area attualmente classificata dal PSC come territorio rurale, si fa presente che la definizione del perimetro del territorio urbanizzato è una specifica competenza del PSC che ha infatti individuato, ai sensi della LR n. 20/2000, il territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale. Come già anticipato in fase preliminare (Prot. n.21284 del 22/04/2020), non si ritiene percorribile la scelta di modificare tale macro-classificazione attraverso una variante al RUE che, ai sensi dell'art. 29 della LR n. 20/2000, deve operare in conformità al PSC. Si chiede pertanto di stralciare la proposta n. 2 dal RUE.

Si suggerisce comunque al Comune una valutazione più approfondita, da svolgere nell'ambito del PUG, finalizzata alla verifica della sussistenza dei presupposti per l'inclusione dell'area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

In merito alla **modifica del perimetro del territorio urbanizzato** si formula la seguente

#### **RISERVA 2:**

Si chiede di stralciare la proposta n.2 dal RUE in quanto non coerente con la perimetrazione del territorio urbanizzato del PSC.

#### **2.3 ATTIVITÀ NON AGRICOLE IN TERRITORIO RURALE**

L'oggetto 3 prevede la suddivisione del perimetro dell'Ambito Speciale "S3 in due diversi Ambiti ("S3-A" e "S3-B") assegnando loro le proprie specifiche destinazioni e parametri, riconducendo alla tipologia delle aree rurali contigue una terza area inedificata, posta tra i nuovi Ambiti e già inclusa nel perimetro dell'Ambito originario "S3".

Per l'ambito S3-A la variante propone la trasformazione in SU di circa 200 mq di tettoie già presenti sull'area e la possibilità di una nuova edificazione per ulteriori 300 mq di SU. A tal proposito si fa presente che, ai sensi della LR n. 24/2017 art. 36, nel territorio rurale la realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa soltanto se necessaria alla conduzione del fondo agricolo, all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connessa. Non si ritiene quindi coerente con la disciplina regionale prevedere l'attribuzione di capacità edificatorie in territorio rurale per nuove costruzioni non realizzate da soggetti non aventi la qualifica di imprenditore agricolo.

Si fa presente inoltre che alla data di adozione della presente variante al RUE, il Piano Territoriale Metropolitan (PTM), cui è assegnata la disciplina del territorio rurale (art. 41 della LR n. 24/2017), risultava adottato e dunque in regime di salvaguardia. Si sottolinea che l'Amministrazione comunale avrebbe dovuto tenere conto di tale circostanza, analizzando la coerenza delle proposte di variante sul territorio rurale sia rispetto alla disciplina comunale che rispetto ai contenuti del PTM.

Sembra dunque importante evidenziare che sul territorio rurale, non solo nell'ambito della presente variante, ma anche nella ordinaria gestione e autorizzazione degli interventi edilizi, vanno applicate sia la disciplina del PTM che la disciplina del RUE, quest'ultima con esclusivo riferimento alle parti non in contrasto con il PTM stesso.

Relativamente alle possibilità di cambio d'uso, si rinvia all'art. 16 commi 6 e 7 del PTM che prevede diverse possibilità per gli edifici connessi o non connessi con l'agricoltura in base allo stato legittimo così come stabilito ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001. In particolare il cambio d'uso per l'insediamento di funzioni complementari alla residenza, quali ad esempio esercizi pubblici e attività di ristorazione, è ammesso per

gli edifici connessi e non connessi con l'agricoltura esclusivamente negli edifici con originaria funzione abitativa.

In merito alle **attività non agricole in territorio rurale** si formula la seguente

**RISERVA 3:**

Per garantire la coerenza della variante proposta con l'art. 36 della LR n. 24/2017 e con il PTM, si chiede di eliminare la possibilità di nuova costruzione in territorio rurale per soggetti non titolari di azienda agricola. Si chiede inoltre di assicurare il rispetto della disciplina definita dal PTM (art. 16) anche nelle possibilità di cambio d'uso e di modificare di conseguenza la scheda di RUE.

**2.4 MODIFICHE AI PERIMETRI DEGLI AMBITI INTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO**

Il punto n. 6 di Variante propone la riclassificazione di un ambito "AUC A\_2.3 – Ambiti consolidati di completamento dei nuclei esistenti (Art. 16.1.1)" in ambito "ASP\_C – Ambiti produttivi e terziari comunali esistenti (Art. 17.2.1)", entrambi all'interno del territorio urbanizzato. La proposta di modifica è da ritenere in termini generali coerente con il PSC poiché non incide sulla macro-classificazione del territorio di competenza del PSC, non comportando modifiche al perimetro del territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale.

Stante la proposta di modifica della classificazione dell'area da residenziale a produttivo, per l'oggetto di variante n. 6 è stato predisposto un documento di ValSAT.

ARPAE AACM nella propria proposta di parere motivato ha evidenziato diverse criticità non risolte in relazione alla permeabilità e invarianza idraulica, al rischio idraulico, al rumore e al traffico nonché alcune significative incongruenze nel documento di ValSAT relative alla modalità di attuazione dell'intervento e alle capacità edificatorie assegnate.

Richiamando dunque quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di stralciare il punto 6 di variante, ricordando che la legge regionale n. 24/2017 prevede strumenti e procedure semplificate per le varianti urbanistiche finalizzate all'ampliamento delle attività economiche già insediate.

In merito alle **modifiche ai perimetri degli ambiti interni al territorio urbanizzato** si formula la seguente

**RISERVA 4:**

Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di stralciare il punto 6 di variante.

**3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

**3.1 PREMESSA**

La Città metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle riserve alla variante al POC, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31 10 2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predispone una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città metropolitana.

Nell'ambito della presente Variante al RUE, in accordo con l'Autorità competente, è stato predisposto il documento di ValSAT con esclusivo riferimento al punto n. 6 di variante.

**3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE**

Sono pervenuti alla Città metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE APAM, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, Consorzio della Bonifica Renana, HERA. Gli Enti hanno espresso le proprie valutazioni alla ValSAT in esame, condizionandola ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 18/08/2021 al 16/10/2021, non sono pervenute osservazioni relative al documento di ValSAT.

### 3.3 CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la **Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale negativa sulla ValSAT dell'oggetto n. 6 di variante al RUE che si ritiene non sostenibile**, in riferimento a quanto espresso nella riserva 4 e alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

In relazione agli altri punti di Variante si rimanda al contenuto delle riserve sopra esposte e alle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B).

### 4. ALLEGATI

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC Metropolitana di ARPAE;

B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Firmato:  
La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:  
Il Funzionario Tecnico  
(Arch Maria Luisa Diana)