



Area Pianificazione Territoriale e Mobilità sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

VARIANTE n. 1/2020 AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)

del Comune di
CASALFIUMANESE

PROCEDIMENTO:

Determinazioni ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR n. 20/2000
Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (ValSAT), ai sensi dell'art. 5 della
L.R.20/2000
In applicazione della disciplina transitoria di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 2 maggio 2023

SOMMARIO

1. QUADRO DI RIFERIMENTO	2
1.1. IL QUADRO NORMATIVO	2
1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE	2
2. RISERVE	3
PREMESSA	3
2.1 MODALITÀ ATTUATIVE DEL RUE	3
2.2 MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	4
2.3 ATTREZZATURA PER IMPIANTI SPORTIVI NEL CAPOLUOGO	6
3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	6
3.1 PREMESSA.....	6
3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE	6
3.3 CONCLUSIONI.....	7
4. ALLEGATI	7

1. 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 valutazioni sono quindi riferite alle previsioni della variante al RUE relative alla disciplina particolareggiata del territorio.

1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Casalfiumanese, dotato di PSC e RUE approvati, propone la presente variante n. 1 al RUE, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 29.05.2020, costituita da alcune modifiche normative.

Il Comune ha adottato la variante, sia normativa che cartografica, per dare risposta a esigenze e specificazioni d'interesse dell'Amministrazione Comunale e per rendere ammissibili alcuni interventi richiesti da privati, inattuabili con la norma vigente. In totale sono presenti 11 punti di variante, di cui uno è stato stralciato nel corso del procedimento:

- **punto 1** (variante normativa)
Eliminazione nelle Tomo III delle Norme tecniche attuative del RUE dei riferimenti all'inserimento nel POC, con cancellazione del riferimento e/o indicazione delle procedure di cui all'Art. 4 della LR 24/2017.
- **punto 2** (variante normativa e cartografica) - stralciato
Istituzione nella cartografia e nelle norme del RUE (Art. 18.2.3) di un ambito speciale in territorio rurale che, riconoscendo il valore storico-testimoniale dell'immobile, ne permetta il recupero. Tale punto di variante è stato stralciato dall'Amministrazione procedente in data 14.07.2021 in seguito alla rinuncia del privato formalizzata con atto acquisito al Protocollo Generale del Comune con n. 3670.
- **punto 3** (variante normativa)
Correzione di errore materiale circa l'inserimento degli ambiti ASP_B e ASP_COM tra quelli per cui è ammessa la monetizzazione delle dotazioni di parcheggi pubblici e verde pubblico.
- **punto 4** (variante cartografica)
Ampliamento delle aree pertinenziali relative agli Ambiti “S1a” e “S1b” in territorio rurale, di cui all'Art. 18.2.2 “Articolazione degli Ambiti S”, al fine di meglio disporre ed orientare la riedificazione già ammessa in normativa.
- **punto 5** (variante normativa e cartografica)
Individuazione di un nuovo ambito speciale in territorio rurale (Ambito N4) per ammettere il riutilizzo di un fabbricato di servizio agricolo già esistente, e relativo ad una azienda agricola per l'allevamento e la doma di equini, con destinazione “e1) Residenza per lo IAP, IA o CD e per i loro familiari e/o coadiuvanti” per una SU massima di 200 mq, senza ampliamenti fisici e mantenendo la sagoma rilevata, sia nelle forme, che nelle dimensioni.

- **punto 6** (variante normativa e cartografica)
Variazione della modalità di intervento ammissibile per un edificio posizionato nel centro storico della frazione di Sassoleone, dall'attuale "RE(c) – Ristrutturazione conservativa" alla demolizione (senza ricostruzione), definita come "RE(dr)*", introdotta come nuova modalità di intervento all'art. 15.1.1 del Tomo III delle NTA del RUE.
- **punto 7** (variante normativa e cartografica)
Individuazione di un nuovo ambito speciale in territorio rurale (Ambito N3) per spostamento dell'area di sedime di un servizio rurale demolito con regolare titolo autorizzativo che ne consentiva la fedele ricostruzione anche dilazionata nel tempo e comunque prima del 19.12.2020.
- **punto 8** (variante cartografica)
Ridefinizione di un ambito destinato a "Attrezzature ed impianti sportivi comunali - D_G.c" nella frazione di Sassoleone, sulla base dell'assetto proprietario e catastale delle aree costitutive della dotazione.
- **punto 9** (variante cartografica)
Variazione della destinazione d'uso dell'ambito del capoluogo attualmente a "Verde pubblico attrezzato comunale – D_F.c" (Area ex-motocross) ad ambito per "Attrezzature e impianti sportivi comunali – D_G.c" in prospettiva di un utilizzo per manifestazioni di tipo sportivo dell'area.
- **punto 10** (variante cartografica)
Individuazione urbanistica della nuova dotazione tecnologica costituita da una nuova cabina elettrica MT/bt su richiesta di E-Distribuzione, e, contestualmente, di una adiacente piccola zona da destinare a "DEA – Dotazione Ecologica e Ambientale" tra il posizionamento della cabina e la viabilità pubblica adiacente ed afferente al parcheggio di cui sarà richiesta a E-distribuzione la realizzazione contestualmente alla nuova cabina.
- **punto 11** (variante cartografica)
Correzione di errore materiale relativo alla classificazione di un immobile quale di interesse storico-culturale scambiato con edificio confinante nella Scheda n. 8 dell'Allegato 1 al Tomo III del RUE "Edifici di interesse storico – culturale (Beni culturali)"

2. RISERVE

PREMESSA

La presente variante propone diverse modifiche specifiche di carattere normativo e cartografico al RUE di Casalfiumanese. Tutti i punti di variante, come dichiarato dal Comune, afferiscono alla disciplina particolareggiata, di cui all'art. 29 comma 2 bis della L.R. 20/2000, pertanto la Città metropolitana esprime le proprie riserve e le contestuali valutazioni ambientali su tali punti di variante.

Riscontrando, in linea generale, la coerenza delle proposte di variante con i contenuti del PSC vigente, si esprimono le seguenti valutazioni puntuali in merito ai temi di variante alla disciplina particolareggiata del RUE.

2.1 MODALITÀ ATTUATIVE DEL RUE

Il Punto 1 di variante propone la modifica normativa al Tomo III delle NTA del RUE, eliminando i riferimenti al POC, sostituendoli in alcuni punti con altri agli Accordi Operativi o con riferimenti a deliberazioni della Giunta Comunale. Fermo restando che l'art. 4, commi 1, 2 e 3, della LR 24/2017, ammetteva il ricorso agli Accordi operativi secondo i limiti stabili dalla

norma esclusivamente per attuare parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, si evidenzia che, attualmente, il periodo transitorio definito dalla nuova legge urbanistica risulta concluso nella sua prima fase a partire dal 01.01.2022. Pertanto non è più possibile procedere con le modalità indicate all'art. 4, commi 1, 2, 3, 4 e 5, come meglio esplicitato dalla Regione Emilia-Romagna con l'Atto di coordinamento tecnico in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio approvato con DGR n. 1956 del 22.11.2021, che chiarisce inoltre le possibilità di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato per gli interventi aventi i caratteri di riuso e rigenerazione urbana, come previsto al comma 7 dell'art. 4.

Si chiede quindi di stralciare il punto 1 di variante, per garantire la coerenza con le normative vigenti.

RISERVA 1

Tenuto conto della conclusione della prima fase del periodo transitorio della legge urbanistica regionale e delle relative disposizioni in merito, si chiede di stralciare il punto 1 di variante per garantire la coerenza del RUE con la normativa vigente.

2.2 MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

I punti di variante 4, 5 e 7 attengono a modifiche cartografiche e normative di ambiti posti in territorio rurale, nei pressi della frazione di San Martino in Pedriolo.

Si rammenta in premessa che la nuova legge urbanistica regionale ha assegnato al Piano Territoriale Metropolitan (PTM), il compito di definire la disciplina strutturale del territorio rurale, come indicato nell'art 41, comma 6, lettera h), della LR 24/2017. La presente variante è stata adottata antecedentemente al periodo di salvaguardia e alla data di entrata in vigore del PTM, adottato il 23.12.2020 e approvato il 12.05.2021. Si richiamano comunque gli obiettivi e le indicazioni della LR 24/2017, di cui all'art. 36, e del PTM esplicitati nella Sfida 1, che dovranno essere pienamente assunti e declinati nella redazione dei nuovi strumenti della legge urbanistica regionale, e in particolare nel PUG.

La modifica di cui al punto 4 prevede una variazione meramente cartografica espandendo gli ambiti speciali S1a e S1b esistenti per "orientare la riedificazione già ammessa in normativa". Tra gli interventi ammissibili, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria e al recupero e risanamento delle aree libere, la norma vigente di RUE relativa ai suddetti ambiti speciali all'art. 18.2.2, ammette la nuova costruzione esclusivamente di superficie accessoria per autorimesse e la Demolizione e Ricostruzione (fedele) "RE(dr)". Il precedente art. 15.1.1 indica che "*Nei casi in cui siano esplicitamente ammessi interventi di RE(dr) e RE(rr) la ricostruzione deve avvenire con il mantenimento della sagoma dell'edificio preesistente (fedele ricostruzione).*" Inoltre l'art. 2.1.1 del Tomo I del RUE, nella definizione delle categorie di intervento specifica che "*Negli interventi di RE (Ristrutturazione edilizia) dovranno comunque essere rispettate le specifiche prescrizioni urbanistiche del Tomo III del RUE*". Pertanto, fermo restando la normativa vigente in materia edilizia, si evidenzia la necessità di garantire la coerenza della modifica cartografica con il riferimento alla fedele ricostruzione nel caso della modalità di intervento RE(dr) ammessa, come definita dal RUE vigente.

Il punto 7 di variante invece disegna un nuovo ambito speciale, denominato N3 e disciplinato all'art. 18.2.3 del Tomo III del RUE, per ammettere la "riedificazione fedele" di un manufatto demolito, con regolare titolo abilitativo che ne consentiva la fedele ricostruzione prima del 19.12.2020, all'interno della delimitazione cartografica dell'Ambito N3. Nella norma non sono definite le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili, mentre nella relazione allegata fornita dal privato si espone un progetto per la realizzazione di una struttura per la microricettività turistica e nella Valsat si propone un uso "f2) strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc...)".

Il PSC inoltre all'art. 5.6.1 indica tra gli obiettivi per il territorio rurale: "*sviluppare la funzione turistica e promozionale di attività ricreative, sportive e del wellness (previa previsione nel*

POC originario o in idonea Variante) compatibili con la tutela paesaggistica e le attività agricole;” e negli usi ammessi ordinariamente nel territorio rurale nell’art. 4.1.3 del RUE non è previsto l’uso f2.

Ricordando che l’art. 36, comma 2, della LR 24/2017, non ammette l’edificazione di nuovi fabbricati in territorio rurale se non necessari alla conduzione del fondo, all’esercizio dell’attività agricola e di quelle ad esse connesse, si chiede di rivedere la scheda normativa dell’ambito speciale inserendo la previsione degli usi ammissibili in coerenza con il PSC vigente, nonché delle modalità di attuazione, rimandando al Comune la verifica di compatibilità di tali previsioni con il titolo abilitativo già rilasciato ai fini della demolizione dell’edificio originario. Si ritiene quindi ammissibile tale variante solo a fronte della definizione di usi e modalità di intervento coerenti con il PSC, con il titolo abilitativo rilasciato e con la legge urbanistica regionale in materia di interventi ammessi in territorio rurale, in particolare escludendo l’uso f2 proposto nella ValSAT.

Il punto 5 di variante ammette, attraverso l’individuazione di un nuovo ambito speciale denominato N4 e disciplinato all’art. 18.2.3 del Tomo III del RUE, il riutilizzo di un fabbricato di servizio agricolo già esistente e senza ampliamenti fisici per l’uso “e1) Residenza per lo IAP, IA o CD e per i loro familiari e/o coadiuvanti” con un *“intervento di RE(dr) sull’esistente edificio identificato cartograficamente con “*” all’interno dell’Ambito N4 per una Su massima di 200 mq, anche mediante la realizzazione di un solaio interpiano”*. Si evidenzia come il nuovo ambito N4 comprenda tre differenti edifici e non sia evidente dalla cartografia l’edificio identificato con l’asterisco. Si chiede quindi al Comune di chiarire univocamente l’individuazione del fabbricato oggetto del riuso ammesso dalla variante con un simbolo grafico.

Vista la vicinanza degli edifici interessati dai punti di variante 4, 5 e 7, come anche evidenziato da Arpae Aacm, si ritiene necessario riportare nella Dichiarazione di sintesi, alla luce delle revisioni effettuate in base alle richieste avanzate nei precedenti paragrafi, una stima numerica del carico urbanistico indotto dall’insieme delle trasformazioni rese ammissibili dalla variante, per definire precisamente l’entità di questi insediamenti in ambito rurale e la loro coerenza con il contesto esistente. In particolare, rispetto all’assenza di una connessione alla pubblica fognatura, si chiede di riportare inoltre una stima del numero di AE esplicitando le condizioni di accettabilità di queste trasformazioni.

RISERVA 2

Tenuto conto che la disciplina strutturale del territorio rurale, ai sensi della LR 24/2017, è di competenza del PTM, il quale risulta adottato e approvato in seguito all’adozione della presente variante, si chiede al Comune quanto segue:

- per il punto 4, di garantire la coerenza della modifica cartografica proposta con il riferimento alla fedele ricostruzione nel caso della modalità di intervento RE(dr) ammessa, come definita dal RUE vigente;
- per il punto 7, si ritiene ammissibile la variante proposta solo a fronte della definizione nella scheda normativa dell’ambito speciale di usi e modalità di intervento ammessi coerenti con il PSC, con il titolo abilitativo rilasciato ai fini della demolizione dell’edificio originario e con la legge urbanistica regionale in materia di interventi ammessi in territorio rurale, in particolare escludendo l’uso f2 proposto nella ValSAT;
- per il punto 5, di chiarire univocamente l’individuazione del fabbricato oggetto del riuso ammesso dalla variante con un simbolo grafico;
- di riportare nella Dichiarazione di sintesi, come richiesto da Arpae Aacm e sulla base delle revisioni relative alle indicazioni di cui sopra, una stima numerica del carico urbanistico indotto dall’insieme delle trasformazioni rese ammissibili dalla variante insieme a una stima del numero di AE, relativa all’assenza di fognatura, esplicitando le condizioni di accettabilità di queste trasformazioni.

2.3 ATTREZZATURA PER IMPIANTI SPORTIVI NEL CAPOLUOGO

Il Punto 9 di variante, esclusivamente riferito alla cartografia di RUE, modifica la classificazione dell'area ex-Motocross nel capoluogo di Casalfiumanese da "Verde pubblico attrezzato comunale – D_F.c" ad ambito per "Attrezzature e impianti sportivi comunali – D_G.c" in prospettiva di un utilizzo per manifestazioni di tipo sportivo dell'area.

Nell'elaborazione della ValSAT il Comune ha trasmesso una scheda contenente l'attribuzione di consistenti capacità edificatorie. Su richiesta di chiarimento della Città metropolitana sulle volontà dell'Amministrazione comunale in merito all'eventuale aumento di carico urbanistico in tale ambito, il Comune ha risposto sottolineando che la variante ha lo scopo di classificare diversamente l'area e che "all'interno dell'area esistono alcune strutture e fabbricati di servizio all'impianto che costituiscono ad oggi l'unica piccola capacità edificatoria esprimibile tramite una loro rivitalizzazione". Il Comune ha anche segnalato che "il sistema delle dotazioni collettive normato dal Titolo 7 del RUE, ricomprende tutte le tipologie di attrezzature e spazi collettivi, non assegnando indici e capacità edificatorie ma rimandando alla definizione, progettazione ed esecuzione di opere pubbliche, in conformità con quanto disposto dalle normative di riferimento". Inoltre è stata inviata una scheda di ValSAT aggiornata in cui è segnalata la seguente caratteristica attribuita all'ambito: "Superficie Utile Edificabile corrispondente ai manufatti esistenti e ogni eventuale nuovo intervento sarà definito tramite procedura di intervento pubblico".

Avendo chiarito che la variante non intende modificare i parametri urbanistici vigenti per la dotazione territoriale dell'area ex-Motocross riclassificata e considerata anche la fragilità ambientale segnalata da Arpae Aacm, si chiede di quantificare nella scheda di ValSAT la capacità edificatoria corrispondente ai manufatti esistenti.

RISERVA 3

In merito al punto 9 di variante che intende riclassificare l'Area ex-Motocross da "Verde pubblico attrezzato comunale – D_F.c" ad ambito per "Attrezzature e impianti sportivi comunali – D_G.c", considerata la fragilità ambientale segnalata da Arpae Aacm, si chiede di quantificare nella scheda di ValSAT la capacità edificatoria edificabile corrispondente ai manufatti esistenti.

3. 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.

3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: Arpae, Ausl, Atersir, Hera, Consorzio della Bonifica Renana e Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 23.11.2022 al 22.01.2023, è pervenuta un'osservazione relativamente alla richiesta di rettifica di errore materiale.

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 positiva sulla ValSAT della variante al RUE**, condizionata al recepimento delle riserve sopra esposte e dei pareri degli Enti ambientali, anche in riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

Con l’atto di approvazione dello strumento urbanistico, il Comune dovrà dar merito in un apposito elaborato allegato al piano (denominato “Dichiarazione di sintesi”) di come le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del documento di ValSAT e degli esiti delle consultazioni, dando atto dell’avvenuto recepimento della valutazione della Città metropolitana, ovvero indicando puntualmente le ragioni per le quali si è parzialmente o totalmente disatteso quanto contenuto nel parere motivato stesso.

Ai sensi della succitata D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato la variante al RUE, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito web e a trasmetterli alla Città metropolitana.

4. ALLEGATI

- A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da Arpae Aacm;
- 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
(Ing. Francesco Selmi)