

---

**Area Pianificazione Territoriale  
Servizio Pianificazione Urbanistica**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

**VARIANTE  
AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)  
n. 1/2021**

adottata con delibera del Consiglio Comunale  
n. 31 del 29/07/2021

del Comune di  
**Borgo Tossignano**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione RISERVE ai sensi dell'art. 34 della LR n. 20/00, in applicazione della disciplina transitoria di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017 e valutazioni in merito alla pericolosità locale del territorio.

Bologna, 8 Luglio 2022

Allegato n. 1 all'atto del Sindaco metropolitano

Fasc. 8.2.2.9/8/2022

## INDICE

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO	3
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA	5
2.1. Modifica alla disciplina degli ambiti produttivi sovracomunali ASP_B1	5
3. GLI ALLEGATI	6

## 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

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 e l'incentivazione delle 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 all'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 di cui all'art. 34 della L.R. 20/2020. 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.

### 1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il comune di Borgo Tossignano, dotato di PSC e RUE approvati, con la presente variante al RUE, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 29/07/2021, propone di apportare alcune modifiche cartografiche e normative con l'obiettivo di correggere degli errori materiali e adeguare il RUE rispetto ad alcune situazioni puntuali.

Le modifiche di carattere cartografico proposte riguardano le tavole 1a.1, 1a.2, 1b.1 e 2. Nello specifico si elencano i seguenti oggetti:

**N. 1** – Correzione refusi ed errori materiali. Individuazione strade esistenti, già presenti nel PRG ma non riportate nelle tavole del RUE o viceversa. Corretta individuazione e adeguamento cartografico;

**N. 2** - Adeguamento dei tracciati delle piste ciclopedonali esistenti e di progetto nella cartografia del RUE, anche a seguito dell'approvazione del progetto del tracciato delle piste ciclopedonali da Mordano a Castel del Rio, con relativo finanziamento;

**N. 3 e N. 4** - Ampliamento Potabilizzatore e Ampliamento/ristrutturazione sede comunale. La variante n. 3) è necessaria per l'ampliamento del potabilizzatore esistente indicato con la sigla DS\_A (Attrezzature manutentive e tecniche, art. 9.1.3), di cui si propone l'estensione del perimetro all'interno dell'attiguo ambito per dotazioni D\_F.c - Verde pubblico attrezzato (art. 7.3.6). La proposta deriva da domanda specifica del gestore dell'impianto HERA. L'ampliamento del perimetro dell'ambito D\_C.c - Pubblica amministrazione (art. 7.3.3), all'interno del limitrofo ambito D\_F.c, oggetto della proposta 4, è motivato invece dalla necessità di riorganizzare, ristrutturare e ampliare l'attuale sede comunale. Entrambe le proposte (oggetto 3 e oggetto 4), non incidono sulla complessiva quantità di dotazioni poiché si tratta di riclassificare un tipo di dotazione in un'altra, ma restando sempre nella macro categoria del PSC che classifica le aree come D - Attrezzature e spazi collettivi esistenti di maggiore rilevanza (art. 6.3.1).

**N. 5** - Individuazione di un nuovo Ambito “N4” – di cui al Capo 18.2 “Ambiti speciali in territorio rurale” - Art. 18.2.3 “Articolazione degli Ambiti N”. La richiesta di variante è rivolta a consentire la nuova costruzione di edifici di servizio agricolo attraverso la presentazione di un Piano di Riconversione e di Ammodernamento dell'Azienda Agricola (PRA), utilizzando a tal fine per il calcolo della SAU fondi non contigui. Nel RUE vigente all'Art. 4.4.5 del RUE, tali interventi non vengono consentiti poiché vengono ammessi solo per SAU > di 3 Ha composta da terreni tra loro contigui e la cui edificazione avvenga su tali terreni contigui. La modifica riguarda quindi sia l'individuazione cartografica del nuovo ambito N4, che la modifica normativa con l'introduzione di una specifica scheda. A seguito della comunicazione di richiesta di

integrazioni da parte della Città metropolitana, il comune, con nota nostro P.G. n° PG 32559 del 27 maggio 2022, ha chiesto lo stralcio della proposta su richiesta del soggetto privato proponente.

**N. 6** – Modifica della **Tav. 2** del RUE - “*Disciplina particolareggiata dei centri e nuclei storici*” riferita al fabbricato in via Roma 98, angolo via Don Giovanni Verità, nel capoluogo comunale. In particolare si chiede di variare la categoria d’intervento individuata dal RUE vigente, “RS Restauro Scientifico” in “RE(c) Ristrutturazione conservativa”, in similitudine con gli edifici attigui. La proposta è motivata da apposito approfondimento storico.

Le modifiche normative proposte sono relative ai seguenti oggetti:

**N. 1** - Adeguamento dei contenuti del Titolo 19 - Tomo III - RUE comunale finalizzato ad ammettere la monetizzazione dei parcheggi e del verde pubblici anche negli ambiti ASP\_B e ASP\_COM, similmente a quanto già previsto per gli altri ambiti. Tali possibilità vengono introdotte per i casi in cui l’entità dei parcheggi pubblici da realizzare dovesse risultare inferiore ai 500 mq e per il verde pubblico inferiore ai 400 mq;

**N. 2** – Inserimento di nuovo articolo nella sezione comunale del RUE per la chiusura di terrazzi e logge come intervento libero.

**N. 3** – Possibilità di sistemare le aree esterne con la realizzazione di pavimentazioni e piscine anche nel territorio urbanizzato, al pari di quanto già consentito nel territorio agricolo. Si propone di aggiungere l’Art. 3.2.17 che consentirà interventi di sistemazione del suolo, anche mediante realizzazione di pavimentazioni e di piscine scoperte, purché completamente interrato e non sporgenti dal piano di campagna, solo se realizzate all’interno del lotto di pertinenza e non comportanti la realizzazione di edifici e/o manufatti fuori terra. L’esecuzione della piscina, comunque non legata ad attività sportiva, deve rispettare le alberature di pregio esistenti e consentire la permeabilità prevista per l’Ambito in cui si colloca.

**N. 4** – Su richiesta dell’Associazione Centro Culturale Islamico della Vallata – si propone di variare l’Art. 17.1 – “ASP\_B Ambiti produttivi e terziari sovracomunali consolidati nel territorio urbanizzato del TOMO III del RUE” per consentire la realizzazione di soppalchi. L’Associazione Centro Culturale Islamico ha in proprietà un fabbricato in cui ha intenzione svolgere la propria attività ma le caratteristiche interne del capannone (altezza eccessiva) ne impediscono lo svolgimento. L’attuale normativa del RUE non consente la possibilità di sfruttare tale volume con l’inserimento di soppalchi. La Variante alle NTA del RUE propone quindi di recuperare questi spazi senza alterarne la volumetria complessiva consentendo lo sfruttamento del volume esistente con l’inserimento di soppalchi fino a un massimo del 50% della Superficie utile (Su) esistente. Le altezze ricavate devono essere conformi alle norme vigenti sull’agibilità dei locali. La Su aggiuntiva è assoggettata agli oneri concessori della Nuova Costruzione (NC).

**N. 5** – Inserimento all’Art. 18.2.3 “Articolazione degli Ambiti N” del TOMO III, del nuovo ambito speciale denominato “**N4**” di cui all’oggetto N 5 delle varianti cartografiche, descrivendo gli “usi ammessi” e i “parametri urbanistici ed edilizi”. Come specificato nel punto n. 5 delle varianti cartografiche, la proposta è stata ritirata.

**N. 6** – Modifica dell’Art. 16.4 che disciplina gli “AUC\_A3 ambiti consolidati a prevalente sistemazione a verde o parco privato” permettendo il recupero fino al 50% di tutte le superfici utili e accessorie esistenti a fini residenziali, compreso i sottotetti. L’incremento è ammesso unicamente nel rispetto delle alberature e della sistemazione a parco delle aree scoperte, senza previsione di taglio delle essenze presenti.

**N. 7** – La Variante propone l’inserimento di un nuovo comma (7) all’Art. 8.1.2 – “disciplina delle DEA” (ambiti destinati a dotazione ecologica ed ambientale) consentendo la realizzazione di strutture amovibili, nelle DEA all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, in ciascuna area privata di pertinenza esclusiva. Si rende

quindi possibile realizzare strutture per la somministrazione, e vendita, di alimenti e bevande, limitandone e disciplinandone le caratteristiche dimensionali e morfologiche.

**N. 8** – - Su istanza dell'azienda Carni-gest Srl esistente si propone di modificare il comma 5 dell'Art. 17.1 (ASP\_B ambiti produttivi e terziari sovracomunali consolidati nel territorio urbanizzato), inserendo la possibilità di raddoppiare l'indice previsto nei lotti rimasti ineditati da originari Piani Attuativi (PdL, PP, PUA), e indicati come ASP\_B1, se e quando accorpati e/o in ampliamento a fabbricati esistenti.

La presente Variante al RUE è stata esclusa dalla procedura di ValSAT, poiché l'Amministrazione ha dichiarato che le modifiche non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti e rientrano pertanto nella fattispecie di cui all'art. 5, comma 5, lettere b) e c) della L.R. 20/2000 e s.m.i.

## **2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

Ricordando che la Città metropolitana ai sensi dell'art. 33, comma 4-bis, della L.R. 20/2000) si esprime sulle parti della variante al RUE che contengono la disciplina particolareggiata del territorio, si sottolinea che la presente istruttoria ha riguardato tutte le proposte di variante eccetto i punti 2 e 7 delle modifiche normative.

Riconoscendo in termini generali la coerenza della variante al RUE con il PSC vigente, si esprimono di seguito alcune puntuali considerazioni.

### **2.1. Modifica alla disciplina degli ambiti produttivi sovracomunali ASP\_B1**

La variante al RUE propone due modifiche normative all'art 17.1 che disciplina gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti ASP\_B1. Si tratta di ambiti già pianificati nel PRG e soggetti a piani attuativi. Entrambe le modifiche sono derivate dall'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale di specifiche istanze private: la prima modifica riguarda l'introduzione della possibilità di ottenere un incremento del 50% della superficie utile aggiuntiva (Su), laddove le altezze lo consentano, con l'inserimento di soppalchi; la seconda propone di inserire la possibilità di raddoppiare l'indice previsto nei lotti rimasti ineditati da originari Piani Attuativi, se e quando accorpati e/o in ampliamento a fabbricati esistenti, nel rispetto del rapporto di copertura (50% della superficie fondiaria Sf).

Condividendo l'obiettivo di creare condizioni urbanistiche ottimali per il consolidamento e lo sviluppo delle attività economiche insediate nell'ambito produttivo, si esprimono le seguenti considerazioni.

Si evidenzia che, ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 1.1.3 del PSC, negli ambiti soggetti a PUA o Piani Particolareggiati vigenti restano in vigore le norme e i contenuti dei relativi piani attuativi. Pertanto, le modifiche proposte non potranno essere applicate alle aree oggetto di piani attuativi vigenti.

In generale, si chiede di riconsiderare la proposta di un incremento generalizzato dell'indice e quindi della SU in tutti gli ambiti ASP\_B1, che potrebbe comportare un potenziale aumento di carico urbanistico con effetti ambientali non valutati nell'ambito della presente variante, tenendo conto del fatto che l'Amministrazione comunale ha inquadrato la Variante nella fattispecie di cui all'art. 5, comma 5, lettere b) e c) della L.R. 20/2000 e s.m.i. esentandola quindi dalla ValSAT e che non è stata svolta alcuna analisi o ricognizione conoscitiva dell'esistente e dei potenziali incrementi di SU.

Rimandando al nuovo strumento urbanistico generale (PUG) una valutazione complessiva della disciplina dell'ambito produttivo supportata da un approfondito quadro conoscitivo, si chiede pertanto di circoscrivere le modifiche all'art. 17.1 del RUE alle sole aree e/o edifici le cui proprietà hanno manifestato esigenze specifiche, individuando i lotti con apposita simbologia.

Si ricorda comunque che gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti

necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività possono essere proposti, anche in variante alla pianificazione urbanistica vigente, mediante il procedimento unico di cui all'art. 53 della L.R. n. 24/2017.

Sulla base delle considerazioni sulla **Modifica alla disciplina degli ambiti produttivi sovracomunali ASP\_B1**, si formula la seguente

#### **Riserva 1**

Ricordando che le esigenze di ampliamento delle attività economiche insediate nell'ambito produttivo potranno trovare risposta mediante l'attivazione del procedimento unico di cui all'art. 53 della LR n. 24/2017, si chiede di circoscrivere le modifiche all'art. 17.1 del RUE alle sole aree e/o edifici le cui proprietà hanno manifestato esigenze specifiche, individuando i lotti con apposita simbologia.

### **3. GLI ALLEGATI**

- A) 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)

Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)