

Settore Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Piano Urbanistico Generale (PUG)

adottato con delibere di Consiglio Comunale

n. 6 del 26.02.2024 del Comune di Castiglione dei Pepoli

n. 7 del 19.02.2024 del Comune di San Benedetto Val di Sambro

Proposto da:

Comuni di Castiglione dei Pepoli e San Benedetto Val di Sambro

PROCEDIMENTO:

Approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) di cui all'art.46 della L.R. 24/2017.

Determinazioni della Città metropolitana ai fini dell'espressione del parere motivato da parte del Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM) ai sensi dell'art. 46 comma 2 della L.R. 24/2017,

comprehensive delle relative valutazioni ambientali espresse ai sensi dell'art. 19 comma 4 della L.R. 24/2017.

Bologna, 28 luglio 2026

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna

Fasc. 8.2.7.1/6/2022

1. QUADRO DI RIFERIMENTO.....	3
1.1 Premessa.....	3
1.2 Contenuti della proposta.....	3
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	15
2.1 Questioni generali.....	15
2.2 Disciplina del territorio rurale.....	17
2.3 Disciplina delle nuove urbanizzazioni.....	27
2.4 Edilizia residenziale sociale.....	29
2.5 Ambiti produttivi e insediamenti commerciali.....	30
2.6 Perimetro del territorio urbanizzato.....	33
2.7 Disciplina del territorio urbanizzato e rigenerazione urbana.....	34
2.8 Mobilità sostenibile.....	39
2.9 Sicurezza territoriale e tavola dei vincoli.....	40
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	43
3.1 Gli esiti della consultazione.....	43
3.2 Conclusioni.....	46
4. ALLEGATI.....	47

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 Premessa

La LR n. 24 /2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1° gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, indicandone i relativi procedimenti di approvazione. L'art. 4 della suddetta legge prevede che i Comuni debbano avviare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro quattro anni dalla data dell'entrata in vigore della legge regionale concludendolo nei due anni successivi.

La LR n. 24/2017 assegna al Comitato Urbanistico la competenza in merito all'espressione del parere motivato sul Piano e, in particolare, con la Delibera di giunta Regionale n. 954 del 25/06/2018 “Composizione e modalità di funzionamento dei Comitati urbanistici e istituzione del tavolo di monitoraggio dell'attuazione della Legge, ai sensi degli artt. 47 e 77 della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)”, che chiarisce la composizione, le competenze ed il funzionamento del Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM), si stabilisce, all'art. 7, che il Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM) si esprime sugli strumenti urbanistici generali e settoriali dei Comuni facenti parte del proprio ambito territoriale.

Pertanto, in attuazione della nuova disciplina regionale, la Città metropolitana di Bologna ha istituito il Comitato Urbanistico Metropolitano, con Atto del Sindaco metropolitano PG n. 52466/2018 del 26/09/2018, definendo altresì la composizione dello stesso e quella della Struttura Tecnico-Operativa di supporto.

Le valutazioni tecniche oggetto della presente relazione istruttoria attengono in particolare agli aspetti richiamati all'art. 46 comma 4 della L. R. 24/2017 e rappresentano la posizione della Città metropolitana nell'ambito del Comitato Urbanistico Metropolitano, ferma restando la competenza del Comitato Urbanistico stesso alla espressione definitiva del parere motivato sul PUG di cui all'art. 46 comma 2 della L. R. 24/2017.

1.2 Contenuti della proposta

La proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) dei Comuni di Castiglione dei Pepoli e San Benedetto Val di Sambro, adottata rispettivamente con delibere di Consiglio Comunale n. 6 del 26.02.2024 e n. 7 del 19.02.2024, è attualmente composta dai seguenti elaborati, trasmessi inizialmente in data 14.03.2024 e, a seguito di richieste della Città metropolitana e di altri enti rappresentati in CUM nella seduta del 12.04.2024, successivamente integrati in data 9 dicembre 2025, 13 febbraio, 3 e 15 aprile 2026:

A. QUADRO CONOSCITIVO

- o QCD – intercomunale
 - Testo
 - Quadro Conoscitivo Diagnostico intercomunale
 - Allegati
 - Carta delle aree potenzialmente idonee agli insediamenti produttivi - Roncobilaccio
 - Carta degli edifici in rilevante stato di degrado, dismessi e non terminati e delle aree degradate
 - Comparazione ecosistema agricolo PTM e aziende dimensione
 - Comparazione ecosistema agricolo PTM e areali completamento

- Comparazione ecosistema agricolo PTM e areali di carattere specialistico
- Comparazione ecosistema agricolo PTM e aziende UDS
- Comparazione ecosistema agricolo PTM e Borgate
- Comparazione ecosistema agricolo PTM e cluster di edifici
- Comparazione ecosistema agricolo PTM e sistemi agricoli produttivi
- I 3 paesaggi del PUG
- Scheda di analisi Paesaggio del Flysch
- Scheda di analisi Paesaggio del Macigno
- Carta delle aree potenzialmente idonee agli insediamenti produttivi - I° criterio
- Scheda di analisi Paesaggio delle Argille
- Carta dell'offerta di Servizi Ecosistemici
- Carta dell'Uso del Suolo (2017)
- Carta della frequentazione antropica
- Carta della localizzazione delle aree produttive
- Carta della qualità ecologica dei Territori Urbanizzati
- Carta della resistenza e resilienza ecologica
- Carta della viabilità
- Carta delle aree potenzialmente idonee agli insediamenti produttivi - II° criterio
- Carta delle aree potenzialmente idonee agli insediamenti produttivi - III° criterio
- Carta delle aree potenzialmente idonee agli insediamenti produttivi - IV° criterio
- Carta delle aree potenzialmente idonee agli insediamenti produttivi - V° criterio
- Ecosistema agricolo PTM
- Comparazione ecosistema agricolo PTM e aziende conduzione
- o QCD – Castiglione dei Pepoli
 - Testo
 - QCD - Approfondimenti specifici Castiglione dei Pepoli
 - Allegati
 - Carte
 - o Book tessuti urbani - BARAGAZZA
 - o Book tessuti urbani - CASTIGLIONE
 - o Book tessuti urbani - LAGARO
 - o Carta città pubblica - BAGUCCI
 - o Carta città pubblica - CA' DI LANDINO
 - o Carta città pubblica - CREDA
 - o Carta città pubblica - LAGORA
 - o Carta città pubblica - MONTE BADUCCO
 - o Carta città pubblica - RASORA
 - o Carta città pubblica - RONCOBILACCIO
 - o Carta città pubblica - SAN GIACOMO
 - o Carta città pubblica - SPARVO
 - o Carta città pubblica - SPIANAMENTO
 - o Carta della potenzialità archeologica

- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - BAGUCCI
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - CA' DI LANDINO
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - CREDA
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - LAGORA
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - MONTE BADUCCO
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - RASORA
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - RONCOBILACCIO
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - SAN GIACOMO
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - SPARVO
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - SPIANAMENTO
- o Carta geologica e geomorfologica - Tavola A
- o Carta geologica e geomorfologica - Tavola B
- o Carta permeabilità urbana - BAGUCCI
- o Carta permeabilità urbana - CA' DI LANDINO
- o Carta permeabilità urbana - CREDA
- o Carta permeabilità urbana - LAGORA
- o Carta permeabilità urbana - MONTE BADUCCO
- o Carta permeabilità urbana - RASORA
- o Carta permeabilità urbana - RONCOBILACCIO
- o Carta permeabilità urbana - SAN GIACOMO
- o Carta permeabilità urbana - SPARVO
- o Carta permeabilità urbana - SPIANAMENTO
- o Dissesto e pericolosità idraulica - TAVOLA A
- o Dissesto e pericolosità idraulica - TAVOLA B
- o Evoluzione storica strutture urbane - Castiglione Baragazza Lagaro
- o Evoluzione storica strutture urbane - centri minori
- o Perimetro TU - BAGUCCI
- o Perimetro TU - CA' DI LANDINO
- o Perimetro TU - CREDA
- o Perimetro TU - LAGORA
- o Perimetro TU - MONTE BADUCCO
- o Perimetro TU - RASORA
- o Perimetro TU - RONCOBILACCIO
- o Perimetro TU - SAN GIACOMO
- o Perimetro TU - SPARVO
- o Perimetro TU - SPIANAMENTO
- Schede
 - o Schede - Castiglione
- Sicurezza del territorio CLE
 - o Relazione illustrativa CLE Castiglione
 - o Tav1_CLE+MS_18000
 - o Tav2a_CLE+MS_5000

- o Tav2b_CLE+MS_5000
 - o Tav2c_CLE+MS_5000
- Sicurezza del territorio MS
 - o ALLEGATO1_Relazione_Illustrativa_MS_2018
 - o ALLEGATO2_Relazione_Illustrativa_integr_MS_2020
 - o Relazione_illustrativa_MS_Castiglione_dei_Pepoli
 - o Tav1a_Carta_delle_indagini:
 - o Tav1b_Carta_delle_indagini:
 - o Tav2_Carta_geologico_tecnica:
 - o Tav3a_Carta_delle_frequenze:
 - o Tav3b_Carta_delle_frequenze:
 - o Tav4_MS_01:
 - o Tav5a_Carta_Vs
 - o Tav5b_Carta_Vs
 - o Tav6_MS_023_FPGA
 - o Tav7_MS_023_FA0105
 - o Tav8_MS_023_FA0408
 - o Tav9_MS_023_FA0711
 - o Tav10_MS_023_FH0105
 - o Tav11_MS_023_FH0510
 - o Tav12_HSM.
- o QCD - Approfondimenti specifici San Benedetto Val di Sambro
 - Testi
 - QCD - Approfondimenti specifici San Benedetto Val di Sambro
 - Allegati
 - Carte
 - o Book tessuti urbani - PIAN DEL VOGLIO
 - o Book tessuti urbani - SAN BENEDETTO
 - o Carta della città pubblica - CASTEL DELLE ALPI
 - o Carta della città pubblica - QUALTO
 - o Carta della città pubblica - SANT'ANDREA
 - o Carta della città pubblica - VILLA DI CEDRECCHIA
 - o Carta della città pubblica - ZACCANESCA
 - o Carta della città pubblica - BORGO
 - o Carta della città pubblica - CALCINAIA
 - o Carta della città pubblica - CAMPANA
 - o Carta della città pubblica - CEDERECCHIA
 - o Carta della città pubblica - FALDO
 - o Carta della città pubblica - IL BIVIO
 - o Carta della città pubblica - MADONNA FORNELLI
 - o Carta della città pubblica - MONTEACUTO VALLESE
 - o Carta della città pubblica - MONTEFREDENTE
 - o Carta della città pubblica - PIAN DI BALESTRA
 - o Carta della città pubblica - RIPOLI S CRISTINA
 - o Carta della città pubblica - S M MADDALENA
 - o Carta della città pubblica - S ROCCO
 - o Carta della permeabilità urbana - CASTEL DELLE ALPI
 - o Carta della permeabilità urbana - QUALTO
 - o Carta della permeabilità urbana - SANT'ANDREA

- o Carta della permeabilità urbana - VILLA DI CEDRECCHIA
- o Carta della permeabilità urbana - ZACCANESCA
- o Carta della permeabilità urbana - BORGO
- o Carta della permeabilità urbana - CALCINAIA
- o Carta della permeabilità urbana - CAMPANA
- o Carta della permeabilità urbana - CEDERECCHIA
- o Carta della permeabilità urbana - FALDO
- o Carta della permeabilità urbana - IL BIVIO
- o Carta della permeabilità urbana - MADONNA FORNELLI
- o Carta della permeabilità urbana - MONTEACUTO VALLESE
- o Carta della permeabilità urbana - MONTEFREDENTE
- o Carta della permeabilità urbana - PIAN DI BALESTRA
- o Carta della permeabilità urbana - RIPOLI S CRISTINA
- o Carta della permeabilità urbana - S M MADDALENA
- o Carta della permeabilità urbana - S ROCCO
- o Carta della potenzialità archeologica
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - CASTEL DELLE ALPI
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - QUALTO
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - SANT'ANDREA
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - VILLA DI CEDRECCHIA
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - ZACCANESCA
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - BORGO
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - CALCINAIA
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - CAMPANA
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - CEDERECCHIA
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - FALDO
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - IL BIVIO
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - MADONNA FORNELLI
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - MONTEACUTO VALLESE
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - MONTEFREDENTE
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - PIAN DI BALESTRA
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - RIPOLI S CRISTINA
- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - S M MADDALENA

- o Carta delle infrastrutture per gli insediamenti - S ROCCO
- o Carta geologica e geomorfologica - Tavola A
- o Carta geologica e geomorfologica - Tavola B
- o Dissesto e pericolosità idraulica - TAVOLA A
- o Dissesto e pericolosità idraulica - TAVOLA B
- o Evoluzione storica strutture urbane
- o Perimetro TU - QUALTO
- o Perimetro TU - CASTEL DELLE ALPI
- o Perimetro TU - SANT'ANDREA
- o Perimetro TU - VILLA DI CEDRECCHIA
- o Perimetro TU - ZACCANESCA
- o Perimetro TU - BORGO
- o Perimetro TU - CALCINAIA
- o Perimetro TU - CAMPANA
- o Perimetro TU - CEDERECCHIA
- o Perimetro TU - FALDO
- o Perimetro TU - IL BIVIO
- o Perimetro TU - MADONNA FORNELLI
- o Perimetro TU - MONTEACUTO VALLESE
- o Perimetro TU - MONTEFREDENTE
- o Perimetro TU - PIAN DI BALESTRA
- o Perimetro TU - RIPOLI S CRISTINA
- o Perimetro TU - S M MADDALENA
- o Perimetro TU - S ROCCO
- Schede
 - o Schede - San Benedetto Val di Sambro
- Sicurezza del territorio CLE
 - o Relazione illustrativa CLE San Benedetto Val di Sambro
 - o Tav1_CLE+MS_14000
 - o Tav2a_CLE+MS_2000
 - o Tav2b_CLE+MS_2000
- Sicurezza del territorio MS
 - o Relazione illustrativa MS San Benedetto
 - o Tav1a_Carta_delle_indagini:
 - o Tav1b_Carta_delle_indagini:
 - o Tav1c_Carta_delle_indagini:
 - o Tav2a_Carta_geologica_tecnica:
 - o Tav2b_Carta_geologica_tecnica:
 - o Tav3a_Carta_delle_frequenze:
 - o Tav3b_Carta_delle_frequenze:
 - o Tav4a_MS_01:
 - o Tav4b_MS_01:
 - o Tav4c_MS_01:
 - o Tav5a_Carta_Vs:
 - o Tav5b_Carta_Vs:
 - o Tav6a_MS_023_FPGA:
 - o Tav6b_MS_023_FPGA:
 - o Tav6c_MS_023_FPGA:

- Tav7a_MS_023_FA0105:
- Tav7b_MS_023_FA0105:
- Tav7c_MS_023_FA0105:
- Tav8a_MS_023_FA0408:
- Tav8b_MS_023_FA0408:
- Tav8c_MS_023_FA0408:
- Tav9a_MS_023_FA0711:
- Tav9b_MS_023_FA0711:
- Tav9c_MS_023_FA0711:
- Tav10_MS_023_FA0515:
- Tav11a_MS_023_FH0105:
- Tav11b_MS_023_FH0105:
- Tav11c_MS_023_FH0105:
- Tav12a_MS_023_FH0510:
- Tav12b_MS_023_FH0510:
- Tav12c_MS_023_FH0510:
- Tav13_MS_023_FH0515:
- Tav14a_HSM:
- Tav14b_HSM:
- Tav14c_HSM:
- Tav15_H0408:
- Tav16_H0711:
- Tav17_H0515:

B. SQUEA

- Testi
 - La strategia per la rigenerazione urbana e la qualità ecologica e ambientale
- Carte
 - Carte
 - Carta di Assetto delle Strategie Generali
 - A) Interrelazioni criticità Strategie - Il sistema ambientale, ecologico e paesaggistico
 - B) Interrelazioni criticità Strategie - Demografia, caratteristiche dei TU e dotazioni territoriali
 - C) Interrelazioni criticità Strategie - Qualità sociale TU, comparti turistici e commerciali, territorio extraurbano"
 - D) Interrelazioni criticità Strategie - Patrimonio edilizio pubblico, sistema mobilità, attività produttive e stato di qualità del patrimonio edilizio esistente"
 - E) Interrelazioni tra criticità e Punti Strategici - Sintesi complessiva
 - Strategia TU
 - Castiglione dei Pepoli
 - Bagucci A
 - Bagucci B
 - Bagucci C

- o Baragazza A
- o Baragazza B
- o Baragazza C
- o Ca' di Landino A
- o Ca' di Landino B
- o Ca' di Landino C
- o Castiglione A
- o Castiglione B
- o Castiglione C
- o Creda A
- o Creda B
- o Creda C
- o Lagaro A
- o Lagaro B
- o Lagaro C
- o Lagora di Sotto A
- o Lagora di Sotto B
- o Lagora di Sotto C
- o Monte Baducco A
- o Monte Baducco B
- o Monte Baducco C
- o Rasora A
- o Rasora B
- o Rasora C
- o Roncobilaccio A
- o Roncobilaccio B
- o Roncobilaccio C
- o San Giacomo A
- o San Giacomo B
- o San Giacomo C
- o Sparvo A
- o Sparvo B
- o Sparvo C
- o Spianamento A
- o Spianamento B
- o Spianamento C
- San Benedetto Val di Sambro
 - o Borgo A
 - o Borgo B
 - o Borgo C
 - o Calcinaia A
 - o Calcinaia B
 - o Calcinaia C
 - o Campana A
 - o Campana B
 - o Campana C
 - o Capoluogo A
 - o Capoluogo B
 - o Capoluogo C
 - o Castel delle Alpi A

- o Castel delle Alpi B
- o Castel delle Alpi C
- o Cedrecchia A
- o Cedrecchia B
- o Cedrecchia C
- o Faldo A
- o Faldo B
- o Faldo C
- o Il Bivio A
- o Il Bivio B
- o Il Bivio C
- o Madonna dei Fornelli A
- o Madonna dei Fornelli B
- o Madonna dei Fornelli C
- o Monteacuto Vallese A
- o Monteacuto Vallese B
- o Monteacuto Vallese C
- o Montefredente A
- o Montefredente B
- o Montefredente C
- o Pian del Voglio A
- o Pian del Voglio B
- o Pian del Voglio C
- o Pian di Balestra A
- o Pian di Balestra B
- o Pian di Balestra C
- o Qualto A
- o Qualto B
- o Qualto C
- o Ripoli S Cristina A
- o Ripoli S Cristina B
- o Ripoli S Cristina C
- o Ripoli S M Maddalena A
- o Ripoli S M Maddalena B
- o Ripoli S M Maddalena C
- o San Rocco A
- o San Rocco B
- o San Rocco C
- o Sant'Andrea A
- o Sant'Andrea B
- o Sant'Andrea C
- o Villa Cedrecchia A
- o Villa Cedrecchia B
- o Villa Cedrecchia C
- o Zaccanesca A
- o Zaccanesca B
- o Zaccanesca C

C. VALSAT

- o Testi
 - Valsat

- Valsat – Sintesi non tecnica
- o Allegati
 - Carte
 - Coerenza esterna PTM
 - Documenti metodologici
 - Metodologia per il riconoscimento del Paesaggio
 - Modello diagnostico del PUG

D. PROGETTO DI PIANO

- o Le Regole
 - Regole
- o Sicurezza territorio
 - FOGLIO 1
 - FOGLIO 2
 - FOGLIO 3
 - FOGLIO 4
 - FOGLIO 5
 - FOGLIO 6
 - FOGLIO 7
 - FOGLIO 8
 - FOGLIO 9
 - FOGLIO 10
 - FOGLIO 11
 - FOGLIO 12
 - FOGLIO 13
- o Tavola Assetto Strutturale Territori Urbanizzati
 - Scala 2000
 - PIAN DEL VOGLIO 1
 - PIAN DEL VOGLIO 2
 - BAGUCCI
 - BARAGAZZA 1
 - BARAGAZZA 2
 - BARAGAZZA 3
 - BIVIO
 - CA' DI LANDINO
 - CALCINAIA
 - CAMPANA DI SOTTO
 - CASTEL DELLE ALPI 1
 - CASTEL DELLE ALPI 2
 - CASTIGLIONE DEI PEPOLI 1
 - CASTIGLIONE DEI PEPOLI 2
 - CASTIGLIONE DEI PEPOLI 3
 - CASTIGLIONE DEI PEPOLI 4
 - CEDRECCHIA
 - CREDA 1
 - CREDA 2
 - FALDO
 - LAGARO 1
 - LAGARO 2
 - LAGORA
 - MADONNA FORNELLI 1

- MADONNA FORNELLI 2
- MONTE BADUCCO
- MONTEACUTO VALLESE
- MONTEFREDENTE 1
- MONTEFREDENTE 2
- PIAN DI BALESTRA 1
- PIAN DI BALESTRA 2
- QUALTO
- RASORA 1
- RASORA 2
- RIPOLI S CRISTINA
- RONCOBILACCIO 1
- RONCOBILACCIO 2
- S ANDREA
- S GIACOMO
- S M MADDALENA
- S ROCCO
- SBVdS 1
- SBVdS 2
- SPARVO
- SPIANAMENTO
- VILLA CEDRECCHIA
- ZACCANESCA
- Scala 5000
 - BARAGAZZA
 - CASTEL DELL ALPI
 - CASTIGLIONE DEI PEPOLI
 - CREDA
 - LAGARO
 - MADONNA FORNELLI
 - MONTEFREDENTE
 - PIAN BALESTRA
 - PIAN DEL VOGLIO
 - RASORA
 - RONCOBILACCIO
 - SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO
- o Tavola dei vincoli
 - FOGLIO 1
 - FOGLIO 2
 - FOGLIO 3
 - FOGLIO 4
 - FOGLIO 5
 - FOGLIO 6
 - FOGLIO 7
 - Scheda dei vincoli
- o Tavole attitudine territorio extraurbano alle trasformazioni
 - FOGLIO 1
 - FOGLIO 2
 - FOGLIO 3
 - FOGLIO 4

- FOGLIO 5
- FOGLIO 6
- FOGLIO 7
- o Tavole discipline
 - FOGLIO 1
 - FOGLIO 2
 - FOGLIO 3
 - FOGLIO 4
 - FOGLIO 5
 - FOGLIO 6
 - FOGLIO 7
 - FOGLIO 8
 - FOGLIO 9
 - FOGLIO 10
 - FOGLIO 11
 - FOGLIO 12
 - FOGLIO 13

E. VINCA

- o Testi
 - Studio di Incidenza
- o Allegati
 - IT4050032
 - Carta degli habitat del sito Natura 2000 IT4050032
 - Misure specifiche di conservazione
 - Misure specifiche di conservazione - Realizzazione
 - Standard Data Form 2000

F. SINTESI

- o Dichiarazione di sintesi aggiornata al 25 settembre 2025
- o Verifica della perimetrazione dei TU

Sono state svolte in via collaborativa, nel periodo di sospensione dei termini dell'espressione del parere motivato a seguito della suddetta richiesta di integrazioni da parte del CUM del 12.04.2024, dieci sedute di STO che hanno affrontato i diversi temi del PUG (Coerenza tra Quadro conoscitivo, Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale e Disciplina del piano, perimetro del Territorio Urbanizzato, Strategia e disciplina, simulazione indici Valsat, ambiti produttivi, mobilità, territorio rurale ed edificato sparso o discontinuo, tavola dei vincoli), durante le quali Città metropolitana e Regione, oltre agli altri enti intervenuti, hanno fornito i propri contributi, rispetto ai quali i Comuni hanno dato riscontro nel corso di successive sedute. Le STO tematiche si sono svolte in data 21.05.2024, 21.06.2024, 17.07.2024, 17.09.2024, 08.10.2024, 15.10.2024, 12.11.2024, 27.11.2024, 19.02.2025, 25.03.2025.

Inoltre, sul tema della perimetrazione del territorio urbanizzato e dell'edificato sparso o discontinuo, si sono tenuti il 4 aprile e il 27 maggio 2025, sempre in via collaborativa, due incontri di approfondimento con la partecipazione dei Comuni, della Città metropolitana e della Regione, non aventi il carattere di seduta di STO e organizzati al fine di assicurare la massima collaborazione degli enti metropolitano e regionale per una corretta interpretazione della legge regionale e dello strumento di pianificazione territoriale metropolitano in relazione ai suddetti temi.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

In relazione alle competenze della Città metropolitana, come richiamato in premessa, si riportano le seguenti valutazioni tecniche ai fini dell'espressione del parere motivato da parte del CUM.

In particolare, dato che il contenuto del Piano Urbanistico Generale (PUG) e quello del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) approvato con Delibera del Consiglio metropolitano n. 16 del 12.05.2021, sono strettamente interrelati, nel regime delle rispettive competenze, le considerazioni espresse si concentrano in particolare su alcuni temi di rilevanza urbanistica ritenuti prioritari, in quanto presentano una maggiore interconnessione con le strategie e le disposizioni del PTM e più in generale con le politiche metropolitane, nell'ottica di garantire risposte efficaci e politiche integrate sul territorio.

Inoltre si segnala in premessa che molte delle valutazioni che vengono di seguito effettuate rispetto alla proposta di PUG adottata e integrata sono già state trattate nel confronto con i Comuni a partire dalla consultazione preliminare, nonché nei numerosi incontri tecnici di STO organizzati in via collaborativa durante il periodo di sospensione del procedimento di espressione del parere motivato del CUM. Tuttavia si deve rilevare che gran parte delle considerazioni in merito alla coerenza del PUG con il PTM e anche con la normativa vigente in materia urbanistico-edilizia, oltre che relative all'organizzazione dei contenuti e della leggibilità del PUG stesso, non sono state recepite. Pertanto il Piano attualmente presenta ancora un basso livello di leggibilità e applicabilità, oltre a contenere possibili profili di illegittimità in alcune sue parti, rispetto a cui vengono quindi nuovamente esplicitate le richieste già effettuate in precedenza nei paragrafi seguenti. Tali richieste sono volte alla redazione del parere motivato in sede di CUM, il quale costituisce un parere vincolante al quale i Comuni devono adeguarsi ai sensi dell'art. 46, c. 6, della LR 24/2017.

2.1 Questioni generali

Come indicato in premessa e più volte segnalato nel corso della consultazione preliminare e delle STO a seguito dell'adozione del piano, il PUG dei Comuni di Castiglione dei Pepoli e San Benedetto Val di Sambro presenta un'impostazione e dei contenuti che per diversi aspetti non risultano condivisibili e necessitano di una revisione.

La **Strategia per la Qualità Urbana Ecologico-Ambientale** del PUG pone in campo 3 Strategie generali, rispetto alle quali sono poi declinati 23 punti, declinati a loro volta in 106 Azioni e 409 Azioni Locali. Questa complessa strutturazione non trova spesso una corrispondenza nelle Regole e, in generale, negli strumenti previsti per attuare il Piano (per fare un esempio all'azione AS.2.1.1r si fa riferimento ad una soglia dimensionale che non trova riscontro nel disposto delle Regole). Diverse politiche e azioni sono riferite a temi rispetto a cui lo strumento urbanistico non può mettere in atto effetti concreti sul territorio. In particolare, si fa riferimento a strategie che esulano dal campo urbanistico e che non rientrano nella disponibilità di attuazione del Piano intercomunale (ad es.: PS1.1 "Coinvolgere la Città Metropolitana di Bologna e la Regione Emilia-Romagna nella condivisione dei principi ispiratori delle Strategie Generali del PUG", PS1.2 Coinvolgere gli altri Comuni della Città Metropolitana per il riequilibrio delle dotazioni territoriali locali; PS1.3 "Cooperare per l'interscambio dei Servizi Ecosistemici"; (in parte) PS1.4 "Migliorare le dotazioni materiali e immateriali del piano intercomunale, P.S.3.1"Promuovere la rigenerazione del patrimonio urbanistico degradato attraverso il miglioramento delle attività amministrative"); o ad azioni rivolte a territori al di fuori dell'ambito di applicazioni del Piano intercomunale e, quindi, ad altri Enti ed Amministrazioni, non considerando il quadro della pianificazione vigente anche a livello sovraordinato (ad es.: PS.2.4 "Elaborare Progetti

Intercomunali di Rigenerazione (PIR) per il miglioramento della qualità complessiva del territorio” con un erroneo riferimento alle risorse del Fondo Perequativo Metropolitano); e ancora, ad altre che entrano in contrasto con la norma urbanistica regionale e con il PTM incoraggiando il recupero di abitazioni sparse per l'inserimento di funzioni innovative (ad esempio, per l'azione A.S.3.3.3p).

Per quanto riguarda il **sistema di valutazione degli interventi complessi della ValSAT**, ovvero quelli subordinati ad AO/PAIP/procedimenti speciali, si rileva come questo faccia affidamento in larga parte ad aspetti ecologici sintetizzati nell'indice “Btc”, che risulta l'elemento portante per la valutazione delle trasformazioni urbanistiche, non considerando sufficientemente gli aspetti di sostenibilità territoriale, da un punto di vista sociale, della qualità urbana, delle dotazioni territoriali.

Pertanto, al fine di fornire indicazioni in merito al contributo delle trasformazioni complesse al concorso della città pubblica e alle strategie di Piano, in assenza di uno strumento valutativo nella ValSAT che tenga conto anche degli altri aspetti oltre che la qualità ecologica, si chiede che nelle Regole del PUG venga introdotto un necessario riferimento alle Schede della SQUEA (in particolare delle Schede B e C) di cui tenere conto nella valutazione delle trasformazioni, al fine di assicurare anche una sostenibilità territoriale, oltre che ambientale-ecologica, delle stesse.

Nella parte iniziale delle Regole del PUG che tratta degli **aspetti disciplinari generali del piano** si rilevano inoltre diversi passaggi che contengono definizioni o indicazioni che appaiono non coerenti con le normative urbanistico-edilizie o con i piani sovraordinati vigenti.

All'art. 1 delle Regole si legge che *“Il PUG ha suddiviso i due ambiti amministrativi di Castiglione dei Pepoli e San Benedetto Val di Sambro nelle due grandi categorie dei territori urbanizzati e degli elementi areali e puntuali esterni a questi a cui la L.R. n°24/2017 assegna la competenza comunale”*. Si rileva che, ai sensi dell'art. 31, il territorio compreso nei confini comunali è classificato dal PUG in territorio urbanizzato e territorio rurale, quest'ultimo disciplinato a livello strutturale dal PTM nella Città metropolitana di Bologna. Pertanto si chiede di eliminare la suddetta indicazione dalla disciplina, in quanto fuorviante.

All'art. 4 è previsto che *“Nella definizione dell'intero areale coinvolto nell'intervento, nel caso di parti di areali appartenenti a sottogruppi diversi del Territorio Rurale, si applica la disciplina del sottogruppo che contiene la percentuale maggiore di superficie fondiaria”*. Non comprendendo appieno tale indicazione, dato che si suppone che ogni sottogruppo del territorio rurale abbia delle disposizioni specifiche coerenti con gli ecosistemi del PTM in base alle proprie caratteristiche, si chiede di aggiungere alla suddetta disposizione la necessità di rispettare comunque la disciplina del PTM sul territorio rurale di cui all'art. 15 e successivi.

All'art. 14 si legge che *“All'interno dei centri e nuclei storici, dei territori urbanizzati e nelle parti di territorio esterne a questi l'Amministrazione comunale ha la facoltà di approvare Piani di Iniziativa Pubblica o Accordi Operativi tesi alla rigenerazione e riqualificazione del territorio”*. Si chiede di stralciare il riferimento alle aree esterne ai territori urbanizzati, in quanto in tali aree, ove ammesso dagli elementi strutturali del territorio extraurbano, è possibile effettuare interventi di nuova urbanizzazione alle condizioni stabilite dagli artt. 5 e 6 della LR 24/2017 e del PTM. Inoltre tali interventi sono già disciplinati all'art. 34 delle Regole.

In relazione agli interventi di rigenerazione all'art. 14 sono presenti diversi riferimenti a forme di incentivazione in incremento delle superfici esistenti degli edifici sulla base sia di indicazioni del successivo art. 25 che di altre indicazioni fornite nello stesso art. 14. Alla luce di quanto specificato e richiesto nel successivo capitolo 2.7, si chiede di demandare alla

disciplina specifica dei tessuti urbani le specifiche forme di incentivazione che devono essere coerenti con l'art. 8 della LR 24/2017. In riferimento alla necessità di rendere obbligatorio il concorso alla realizzazione della città pubblica per le trasformazioni complesse, a prescindere dalla loro estensione, si chiede di riformulare l'art. 14 eliminando riferimenti a soglie dimensionali e portandolo a coerenza con le disposizioni della LR n. 24/2017.

In riferimento alle modalità attuative del PUG, rimandando a quanto specificato nei capitoli successivi, in generale, si chiede di fare riferimento alle sole modalità ammesse dalla normativa urbanistica, eliminando quindi il riferimento al ricorso ad altri strumenti (ad esempio le possibilità ammesse nel documento delle Regole all'articolo 18 che fa riferimento al Piano Urbanistico Attuativo e al Piano di Rigenerazione Urbana).

Infine, relativamente ad errori materiali o refusi, si chiede di eliminare i riferimenti al Comune di Monzuno (ad esempio dal documento "Modello diagnostico del PUG", pag 64) e di eliminare dal frontespizio degli elaborati di piano la dicitura "Piano Intercomunale della Val Di Setta" sostituendolo con quella corretta (Piano intercomunale dei Comuni di Castiglione dei Pepoli e San Benedetto Val di Sambro).

2.2 Disciplina del territorio rurale

Il PUG ha individuato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato diversi "sistemi di ecosistemi", suddividendoli in tre macrocategorie, due delle quali riferite agli ecosistemi agricoli e naturali del PTM.

La terza è riconosciuta come "Sistema di ecosistemi e componenti antropiche che completano il territorio rurale", che il Piano suddivide ulteriormente in: edificato sparso o discontinuo; areali, impianti e attrezzature di carattere specialistico; edifici ed elementi incongrui con le peculiari caratteristiche del Paesaggio locale.

Si evidenzia, innanzitutto, che gli elementi della terza macrocategoria non individuati come edificato sparso o discontinuo rientrano a pieno titolo nell'ambito della disciplina strutturale del territorio rurale di competenza del PTM, come attribuita nell'art. 41, c. 6, della LR 24/2017. Pertanto, al netto della possibilità di declinare ulteriormente la norma da parte del PUG per adattarla meglio al contesto locale, si ricorda che il rispetto del PTM richiesto nel punto "condizioni di sostenibilità" solo per i sistemi agricoli di cui all'art. 33 deve essere esteso anche agli areali, impianti e attrezzature di carattere specialistico disciplinati all'art. 31. Inoltre, rispetto agli edifici ed elementi incongrui con le peculiari caratteristiche del Paesaggio locale che erano disciplinati all'art. 32, si prende atto dello stralcio dell'intero dispositivo normativo nel documento delle Regole così come integrato a seguito delle considerazioni effettuate in sede di STO. Si rende di conseguenza necessario eliminare il riferimento agli edifici ed elementi incongrui all'art. 27 delle Regole nella strutturazione del territorio rurale del PUG e in ogni altra parte degli elaborati di piano. Si chiede perciò di aggiungere il riferimento anche all'art. 31 nel passaggio "si richiede il rispetto del PTM insieme alle specificazioni riportate dal successivo art.33 delle presenti Regole" del punto "condizioni di sostenibilità" all'art. 27 delle Regole del PUG, per ricondurre tutti i sistemi non appartenenti all'edificato sparso o discontinuo nell'ambito della disciplina strutturale del territorio rurale definita dal PTM, ai sensi dell'art. 41, c. 6, della L.R. 24/2017. Inoltre, a seguito dell'avvenuto stralcio della disciplina relativa agli "edifici ed elementi incongrui" (già art. 32) in assenza di individuazione di tali elementi, si prescrive la completa eliminazione di ogni riferimento a tale categoria dall'art. 27 delle Regole e da ogni altro elaborato del PUG.

L'edificato sparso o discontinuo è disciplinato nel PUG dall'articolo 27bis delle Regole ed è suddiviso nelle seguenti sottoclassi:

1. borgate a differente grado di conservazione (art. 28 Regole del PUG)
2. cluster di edifici non aventi valore storico-architettonico e/o culturale testimoniale e non connessi all'agricoltura. (art. 29 Regole del PUG)
3. areali isolati di interesse urbanistico. (art. 30 Regole del PUG)

Quest'ultima tipologia di edificato sparso o discontinuo era rappresentata nella versione adottata nella maggior parte dei casi da edifici isolati in territorio rurale. Infatti gli areali isolati di interesse urbanistico ricalcavano in gran parte quelli che erano definiti negli elaborati della consultazione preliminare "Edifici singoli non aventi valore storico-architettonico e/o culturale-testimoniale e non connessi all'agricoltura". A seguito delle segnalazioni in sede di STO della Città metropolitana e della Regione, che hanno ribadito quanto espresso nel contributo conoscitivo in fase di consultazione preliminare, rispetto alla non congruenza con la normativa urbanistica regionale e con il PTM, si rileva che negli elaborati integrati risultano ancora presenti numerose perimetrazioni che includono edifici adiacenti a un solo altro edificio o a pertinenze dello stesso. Si torna quindi a evidenziare come tale classificazione comporta l'esclusione di una consistente parte degli edifici presenti in territorio rurale dall'applicazione della disciplina di competenza metropolitana e non risulta coerente con la definizione di edificato sparso o discontinuo contenuta all'art. 6 del PTM, introdotta anche al fine di perseguire le strategie metropolitane con particolare riguardo alle specificità della montagna bolognese: *"L'edificato sparso o discontinuo è costituito dai raggruppamenti di edifici collocati lungo la viabilità di rango almeno comunale, con origine diversa da quella agricola, utilizzati per funzioni residenziali, produttive e di servizio, ma privi delle dotazioni minime necessarie per configurarli come territorio urbanizzato, da consolidare nella conformazione attuale in coerenza con la legge regionale 24/2017 e comunque in modo tale da garantirne la sostenibilità ambientale e territoriale, in particolare per ciò che riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità. Nel territorio montano, i nuclei residenziali costituiti da raggruppamenti di più edifici collocati lungo la viabilità di impianto, il cui mantenimento concorre al presidio territoriale e alla conservazione della struttura insediativa di matrice storica di carattere sparso, sono considerati edificato sparso o discontinuo"*. Inoltre, anche il parere prot. 436664 del 26 aprile 2024 espresso dal Settore Governo del Territorio della Regione Emilia-Romagna conferma che la legge urbanistica regionale, nel definire l'edificato sparso o discontinuo, fa riferimento a vere e proprie strutture insediative presenti su strade storiche o altre infrastrutture territoriali e non, quindi, a singoli edifici isolati.

Alla luce di queste caratteristiche, si chiede di escludere dall'edificato sparso o discontinuo tutti i fabbricati ricadenti nella categoria "areali isolati di interesse urbanistico", eliminando tale perimetrazione dalle tavole del PUG e stralciando l'art. 30 dalle Regole. Inoltre dovranno essere stralciati dall'edificato sparso o discontinuo, in generale, tutti gli edifici residenziali e produttivi e con altre destinazioni d'uso che non siano situati in agglomerati tali da costituire raggruppamenti di edifici o strutture insediative secondo la definizione dell'art. 6 del PTM e della legge urbanistica regionale, secondo quanto precisato nel parere prot. 436664 del 26 aprile 2024 espresso dal Settore Governo del Territorio della Regione Emilia-Romagna. I suddetti edifici devono essere ricondotti negli ambiti del territorio rurale e ad essi si dovranno applicare le norme del PTM sugli ecosistemi del territorio rurale (ecosistemi agricoli o naturali metropolitani) di cui all'art. 15 e successivi, come declinate dal PUG, nonché di cui all'art. 5, c. 7, relativo al contrasto alla dispersione insediativa per le attività economiche insediate in fabbricati isolati nel territorio rurale.

Con riferimento ai tipi di intervento ammessi nelle varie tipologie di edificato sparso o discontinuo, si rileva la presenza di riferimenti nelle Regole agli ampliamenti o a una rigenerazione generica non esistenti nelle definizioni della normativa nazionale o regionale sugli interventi edilizi, oltre che a modalità di attuazione sia diretta che indiretta alcune delle

quali non sono definite in alcuna norma urbanistico-edilizia come ad esempio i “Piani di iniziativa pubblica senza addensamento”. Inoltre, non viene spesso chiarito quali tipi di intervento sono attuabili con quali modalità specifiche.

Pertanto, al fine di assicurare l'applicabilità delle disposizioni e in un'ottica di semplificazione dello strumento, negli articoli 28 e 29 è necessario fare riferimento soltanto alle categorie di cui alle Definizioni Tecniche Uniformi regionali, coerenti con il DPR 380/2001, ai soli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 7 della LR 24/2017 ammessi nell'edificato sparso o discontinuo (qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica) e alle rispettive modalità di attuazione definite dalla stessa legge urbanistica regionale, dovendo quindi eliminare tutte le altre possibilità indicate nel PUG e non previste da alcuna norma vigente.

Inoltre al punto “capacità edificatoria” dell'art. 29 delle Regole del PUG si rileva la seguente previsione di trasferimento parziale di capacità edificatoria: *“Nel caso di demolizione di un fabbricato esistente è possibile ricostruire la sua SU incrementata del 20% in altro luogo interno a un Territorio Urbanizzato del Comune, sia come Nuova Costruzione all'interno di lotto inedito sia come ampliamento aggiuntivo alle quote ordinarie all'interno di un lotto già edificato. Tale possibilità è attuabile solo se il suolo precedentemente occupato dall'edificio da demolire sia reso completamente permeabile.”* Si ricorda che l'art. 36, c. 5, della LR 24/2017 ammette il recupero del 20 per cento della superficie coperta originaria, e non della SU, solo qualora si rendano indispensabili interventi per la bonifica dell'area e per lo smaltimento di sostanze inquinanti, amianto compreso. Tali operazioni, secondo quanto previsto dalla legge urbanistica regionale possono inoltre essere attuate soltanto attraverso la promozione di Accordi operativi. Allo stesso punto dell'art. 29 sono elencate indicazioni relative alla trasformazione di insediamenti afferenti a diverse funzioni interni ai “Cluster di edifici non aventi valore storico-architettonico e/o culturale-testimoniale e non connessi all'agricoltura”, tra cui gli “Edifici a uso produttivo o equiparabile” per i quali, oltre alla definizione di ampliamenti a tantum a fronte del raggiungimento di specifici requisiti prestazionali, viene indicato che *“in alternativa è sempre ammessa l'applicazione dell'art. 53 della L.R. n°24/2017”*. Si rammenta che il ricorso al procedimento unico non può derogare a norme generali stabilite dal PUG per interi ambiti territoriali, come in questo caso, e che il perimetro dell'edificato sparso o discontinuo è fisso, in coerenza con l'obiettivo di consolidare tali insediamenti nella propria forma attuale, come indicato nella definizione del PTM, non potendo quindi essere ulteriormente esteso.

Con riferimento alla possibilità di trasferire parte della capacità edificatoria in TU a seguito di demolizioni di fabbricati esistenti nell'edificato sparso o discontinuo, si chiede di portare a coerenza il punto “capacità edificatoria” dell'art. 29 delle Regole del PUG con quanto previsto dall'art. 36, c. 5, lettera e), della LR 24/2017. Si ritiene altresì necessario stralciare il riferimento “In alternativa è sempre ammessa l'applicazione dell'art. 53 della L.R. n°24/2017” dallo stesso art. 29, esplicitando invece che, anche attraverso il procedimento unico ex art. 53, non sarà possibile derogare alle norme generali individuate dal PUG per interi ambiti territoriali, come specificato nell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con DGR 1577/2024, e che, inoltre, non sarà possibile attuare gli incentivi volumetrici ammessi nel caso in cui vadano a interessare anche aree esterne dal perimetro dell'edificato sparso o discontinuo così come individuato dal PUG.

Sulla disciplina degli usi si evidenzia che nei nuclei dell'edificato sparso o discontinuo sono ammesse quasi tutte le funzioni definite dal PUG senza alcuna distinzione sulla base delle diverse caratteristiche degli agglomerati di tale tipologia. Anche sulla base di quanto emerso in sede di STO i Comuni hanno modificato la disciplina degli usi nei suddetti ambiti in alcuni aspetti, introducendo però condizioni di valutazione successiva all'approvazione del PUG. Infatti è ammessa la *“categoria funzionale produttiva (purché non incongrua con le*

caratteristiche morfologiche e funzionali del TU)” introducendo quindi una successiva valutazione discrezionale non supportata da una struttura valutativa predefinita. Inoltre all'interno della categoria produttiva è ammesso anche l'uso logistico, proibito dal PTM in quanto limitato a certe categorie di ambiti produttivi sovracomunali come specificato all'art. 44 e secondo le condizioni definite nell'Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna, approvato in data 27.07.2022 e sottoscritto in data 01.08.2022, fra la Regione Emilia-Romagna e la Città Metropolitana di Bologna. Rammentando che il PUG è la sede in cui devono essere definite univocamente le destinazioni d'uso ammissibili sulle diverse parti di territorio, si chiede di rivedere gli usi ammessi nell'edificato sparso o discontinuo agli artt. 28 e 29 delle Regole del PUG, fissando specifiche condizioni a cui gli stessi sono subordinati secondo quanto previsto dall'art. 28 della LR 15/2013, eliminando gli usi non ammessi dalla pianificazione sovraordinata, come la logistica.

Rispetto agli areali, impianti e attrezzature di carattere specialistico nel territorio rurale, non facenti parte dell'edificato sparso o discontinuo, come definito all'art. 27, si segnala quanto segue, in quanto compresi all'interno degli ecosistemi agricoli e naturali metropolitani.

In relazione agli impianti di produzione di energie rinnovabili (art. 31.1 delle Regole) si rinnova la richiesta, già avanzata in sede di STO, di fare riferimento alle normative di settore vigenti rispetto alle possibilità di ampliamento e insediamento degli impianti alimentati a fonti rinnovabili, tenendo conto in particolare del D.Lgs. 190/2024 e della LR 5/2026. Considerato anche quanto previsto dalla normativa di settore in merito alla possibilità di prevedere, in sede di autorizzazione degli impianti, misure di compensazione e di riequilibrio ambientale a favore dei Comuni, gli stessi possono prevedere azioni per la mitigazione degli impianti in funzione del contesto locale, anche sulla base delle linee guida per la corretta progettazione degli impianti definite dalla Città metropolitana, raggiungibili al seguente link:

https://www.cittametropolitana.bo.it/pianificazione/Engine/RAServeFile.php/f/Linee-Guida-Im-p-Rinnov_del_atsind_94_2025.pdf

Si segnala inoltre che, per la localizzazione o la trasformazione degli impianti esistenti (al posto di “rigenerazione” per gli impianti sarebbe più corretto utilizzare la terminologia introdotta dalla normativa vigente: “revamping” e “repowering”), è opportuno fare riferimento alle modalità di attuazione previste dalla normativa settoriale vigente e non introdurre modalità di attuazione ambigue, in quanto nelle Regole si parla sia di attuazione diretta che indiretta, connessa anche a strumenti attuativi del PUG (AO) che sono previsti soltanto per interventi di addensamento e sostituzione urbana nel TU o per nuove urbanizzazioni. Si rammenta infatti che la localizzazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili è ammessa dalla normativa in materia, oltre che nelle aree del territorio urbanizzato, anche in zone classificate agricole dalla pianificazione urbanistica. In proposito si segnala ai Comuni la necessità di indicare che questo tipo di impianti sono da insediare prioritariamente in zone non agricole, quindi soprattutto all'interno del territorio urbanizzato. Attualmente il PUG non prevede espressamente questa possibilità e deve quindi essere allineato alla normativa settoriale.

Si rende necessario, quindi, rivedere l'art. 31.1 delle Regole eliminando tutte le indicazioni non coerenti con le normative nazionali e regionali (in particolare D.Lgs. 190/2024 e LR 5/2026) sugli impianti alimentati da fonti rinnovabili, favorendo la previsione di misure di mitigazione degli impianti sulla base delle linee guida metropolitane e segnalando la priorità di utilizzare le aree idonee previste dalle norme settoriali per la localizzazione degli impianti in aree non agricole interne ai territori urbanizzati.

Gli impianti e infrastrutture per la mobilità e gli impianti e infrastrutture a rete rappresentano di norma opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico. Si

rileva che agli artt. 31.2 e 31.3 delle Regole sono previste limitazioni a eventuali ampliamenti sulla base di una soglia generalizzata e sono indicati tipi di intervento non previsti dalla normativa vigente. Inoltre anche le modalità di attuazione possibili sono numerose, sia dirette che indirette, e viene prevista la possibilità impropria di ricorrere agli Accordi operativi, non ammessa in territorio rurale e comunque non pertinente per il tipo di infrastrutture considerate. Si ricorda che, per tali tipi di opere, è sempre possibile ricorrere all'art. 53 della LR 24/2017, se queste possono essere classificate come opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, in particolare se connesse a esigenze e previsioni di enti o della pianificazione sovraordinati. Invece, per quanto riguarda le opere private poste a servizio di tali infrastrutture, come ad esempio i distributori di carburante, si rammenta che deve essere garantito quanto previsto dal PTM all'art. 15, c. 14 delle Norme: *“Ferma restando l'applicazione delle discipline normative settoriali, qualsiasi intervento non connesso con l'attività agricola, anche di piccola dimensione (aree di servizio, impianti di trattamento o stoccaggio dei rifiuti e impianti per la produzione di energia non rientranti fra quelli indicati al comma 12) deve essere realizzato in piena contiguità con il territorio urbanizzato”*. Rispetto alla definizione degli impianti e infrastrutture per la mobilità all'art. 31.2 si rileva come la presenza di “autofficine” e di ulteriori possibili destinazioni sia fuorviante, in quanto inserisce usi ascrivibili alla funzione produttiva e propri di tessuti urbanizzati a destinazione specialistica. In proposito è necessario rendere più chiara la definizione degli impianti e infrastrutture per la mobilità eliminando elementi non strettamente connessi alle infrastrutture stesse.

Si chiede quindi di eliminare agli artt. 31.2 e 31.3 i limiti impropri a futuri ampliamenti, i tipi e le modalità di intervento poco chiari o non previsti dalla normativa vigente, riportando le modalità di attuazione previste dalla legge per le opere pubbliche o di interesse pubblico. Rispetto alle opere private è necessario, invece, introdurre le opportune limitazioni per garantire il rispetto degli artt. 5, c. 7 e 15, c.14 del PTM. Per quanto riguarda la definizione all'art. 31.2 di “impianti e infrastrutture per la mobilità” si chiede infine di eliminare le “autofficine” e in generale le destinazioni che rientrano nelle attività produttive e non sono strettamente a servizio dell'infrastruttura stradale o di altre infrastrutture per la mobilità.

Nell'art. 31.4 delle Regole del PUG sono disciplinati i seguenti elementi: “Attrezzature culturali, religiose, ricreative, sportive, parchi e giardini”, mentre al successivo art. 31.5 è normato un altro gruppo di insediamenti presenti nel territorio rurale denominato “Attrezzature produttive, ricettive e pubblici esercizi” che presenta al suo interno un elenco molto diversificato di oggetti, tra cui vengono citati anche *“attività estrattive di carattere temporaneo; discariche e isole ecologiche; rottamatori; frantoi per materiali lapidei”* nonché *“strutture residenziali per anziani”*. Appare necessaria una riorganizzazione delle tipologie di strutture di cui all'art. 31.5, differenziando tra attività economiche (tra cui le attrezzature produttive o ricettive), attrezzature di interesse collettivo che possono essere ascritte al precedente art. 31.4 (servizi sociosanitari) e insediamenti disciplinati da norme settoriali (attività estrattive o impianti per la gestione dei rifiuti). Inoltre, si rileva nuovamente la presenza di tipi e modalità di intervento non esistenti nella normativa vigente o impropri, come il ricorso ad Accordi operativi in territorio rurale, oltre alla concessione di superfici di SUL aggiuntive oltre a quelle esistenti (interventi di ampliamento fino al 25% delle superfici esistenti e una nuova SUL fino a 300mq) che non appaiono coerenti con quanto prevede la legge urbanistica regionale per il territorio rurale. Tali incongruenze devono essere risolte. In particolare per quanto riguarda gli edifici produttivi esistenti in territorio rurale, che il PUG individua come attrezzature produttive negli areali di carattere specialistico, non ascrivibili alla categoria di edificato sparso o discontinuo anche a seguito della ridefinizione della stessa in base ai criteri e le indicazioni di cui sopra, si applicano l'art. 36 della LR 24/2017 in relazione all'impossibilità di ammettere interventi di nuova costruzione e l'articolo 5 comma 7

lettera b) del PTM sui limitati ampliamenti di natura pertinenziale, ai fini della conservazione dei caratteri del territorio rurale evitando soluzioni che frammentino e alterino la struttura consolidata del paesaggio extraurbano. Ciò vale anche per le attrezzature e dotazioni esistenti in territorio rurale (art. 31.4) per cui si chiede di limitare gli interventi all'ampliamento di natura pertinenziale escludendo ciò che si configuri nuova costruzione. Inoltre, in merito alla possibilità di realizzare case sugli alberi si evidenzia che, in generale, paiono configurarsi come interventi di nuova costruzione, tanto che si prevedono soglie massime di SU, pertanto si segnala anche in questo caso una incoerenza con quanto disposto dall'art. 36, comma 2, della LR 24/2017.

Si chiede, dunque, di rivedere la disciplina degli artt. 31.4 e 31.5, garantendo il rispetto dell'art. 36 della LR 24/2017 e della disciplina strutturale del territorio rurale del PTM, eliminando qualsiasi disposizione che ammetta la nuova costruzione. Si chiede anche di portare a coerenza con la normativa vigente i tipi e le modalità di intervento ammesse, escludendo comunque la possibilità di ricorrere ad Accordi operativi in territorio rurale. Deve inoltre essere riorganizzato l'articolo 31.5 separando le attività economiche private (produttive e ricettive) dalle attrezzature di interesse collettivo (come i servizi socio-sanitari, da ricondurre all'articolo 31.4) e dagli impianti regolati da normative settoriali specifiche (quali attività estrattive e gestione rifiuti), attribuendo a ciascuna categoria una congrua disciplina coordinata con le normative urbanistiche e settoriali vigenti.

A partire dagli ecosistemi agricoli del PTM il PUG riconosce come Sistema agricolo produttivo i terreni occupati dalle aziende agricole professionali, che costituiscono meno della metà della superficie dell'ecosistema agricolo di collina/montagna del PTM, come esplicitato nella tavola "Comparazione ecosistema agricolo PTM e Sistemi agricoli produttivi". Il sistema agricolo produttivo è disciplinato dall'articolo 33 delle Regole del PUG e al suo interno il piano riconosce nella "definizione" di tale articolo la distinzione tra edifici 'connessi' con l'agricoltura (ulteriormente suddivisi in edifici residenziali e assimilabili; edifici agricoli produttivi) ed edifici 'non connessi' con l'agricoltura (ulteriormente suddivisi in edifici precedentemente utilizzati per l'attività agricola ma attualmente con altre funzioni – edifici residenziali ex agricoli, edifici ex agricoli di servizio e stalle, edifici promiscui - e gli edifici costruiti per altre funzioni extragricole - edifici residenziali e assimilabili; edifici di servizio alla residenza; edifici con altre funzioni). Si segnala che, sulla base della suddetta distinzione che deriva dall'impostazione della disciplina strutturale metropolitana e da quanto emerge dalle stesse tavole delle discipline, il "sistema agricolo produttivo" del PUG contiene sia edifici connessi con l'attività agricola che altri fabbricati non connessi e non gestiti da imprenditori agricoli. Pertanto si rende necessario aggiornare la carta di quadro conoscitivo "Comparazione ecosistema agricolo PTM e Sistemi agricoli produttivi" in coerenza con le Tavole delle discipline e con il PTM, oltre che modificare quanto indicato all'art. 27, paragrafo "Definizione", lettera b), delle Regole che attualmente prevede che *"i sistemi di ecosistemi legati specificatamente all'attività agricola sono denominati dal PUG con la dizione "Sistemi Agricoli Produttivi" di cui al successivo art. 33 e costituiscono le parti del territorio all'interno delle quali vi è la presenza di una attività agricola professionale o di altro genere"*, specificando invece che i "Sistemi Agricoli Produttivi" di cui all'art. 33 delle Regole del PUG corrispondono agli ecosistemi agricoli del PTM, al netto dell'individuazione dell'edificato sparso o discontinuo, modificato secondo quanto indicato sopra.

Non appare inoltre presente nella disciplina degli ecosistemi agricoli un esplicito riferimento al glossario dei termini riguardanti il territorio rurale del PTM, utile a garantire la corretta applicazione delle disposizioni metropolitane relative all'attività agricola e, di conseguenza, anche di quelle di dettaglio del PUG.

In riferimento alla disciplina del PUG, pur dando atto di una generale coerenza con l'articolo

16 del PTM, si ritiene necessario rivedere la “definizione” dell’articolo 33 delle Regole del PUG per garantire la coerenza con la disciplina del rurale metropolitana, in particolare per quanto riguarda gli edifici non connessi all’attività agricola in base allo stato legittimo, sulla base di quanto già fatto nel successivo paragrafo “capacità insediativa”, seguendo la struttura del comma 6 dell’art. 16 del PTM. Si ritiene quindi necessario dettagliare la distinzione degli edifici non connessi con l’agricoltura in base al contenuto del comma 6 dell’art. 16 del PTM, richiamandone le denominazioni con eventuali specificazioni, per una maggiore chiarezza, e dettagliando gli usi ammessi del PTM secondo le categorie funzionali definite dal PUG. Di conseguenza si chiede di migliorare l’apparato normativo per le ‘funzioni e usi ammessi’ nel quale pare opportuno suddividerli in base allo stato attuale/legittimo e definire chiaramente quali usi siano ammissibili in ciascun caso, cosa che attualmente non risulta di facile lettura. Sebbene nelle integrazioni del PUG adottato sia stato chiarito che per gli edifici ‘non connessi con l’attività agricola’ l’uso residenziale è ammesso solo se preesistente alla data di approvazione del Piano, si chiede di rendere maggiormente chiara e leggibile rispetto al PTM la disciplina dei cambi d’uso sulla base della definizione dell’art. 33 rivista come chiesto sopra. Si rammenta inoltre che la disciplina strutturale del PTM è già in vigore a partire dall’approvazione del Piano Metropolitano avvenuta il 12 maggio 2021 e, pertanto il riferimento all’esistenza dell’uso residenziale deve fare riferimento a tale data e non a quella di approvazione del PUG.

Rispetto ai paragrafi “modalità di attuazione” e “condizioni di sostenibilità” si segnala che non può essere previsto il ricorso generalizzato ai PRA come meglio specificato di seguito. Al paragrafo “tipi di intervento”, dove sono elencati alcuni tipi di interventi edilizi, viene citato l’ampliamento che invece non è un intervento edilizio disciplinato dalla normativa nazionale e regionale, come già più volte segnalato, oltre ai cambi di destinazione d’uso. Inoltre, è presente un riferimento a *“quanto disciplinato nell’articolo 16, comma 13, lettera c) del PTM”*, citando un passaggio delle norme del piano metropolitano inesistente. In relazione ai tipi di intervento si ricorda comunque che il PTM, all’art. 16, c. 8, ammette in tutti gli edifici del territorio rurale interventi di qualificazione edilizia ai sensi dell’art. 7, comma 4, lettera a), della LR 24/2017. Si segnala, pertanto, la necessità di rivedere l’elenco dei “tipi di intervento” eliminando definizioni improprie e refusi, elencando soltanto gli interventi edilizi ammessi e mantenendo la disciplina dei cambi d’uso solo nel paragrafo “funzioni ammesse”.

Al paragrafo ‘capacità insediativa’, oltre a chiedere di eliminare il riferimento al comma 6 dell’art. 16 del PTM relativo al solo cambio d’uso, si chiede di riferire l’intero paragrafo alle sole attività funzionali all’attività agricola non potendo, di fatto, ammettere nuove costruzioni per gli interventi che non rientrano nella fattispecie di cui ai commi 13 e successivi, con la sola eccezione di quanto previsto alla lettera e) del suddetto comma 6. Al contempo, per gli interventi funzionali per l’attività agricola, dovranno essere declinati più esplicitamente gli indici di utilizzazione fondiaria individuati dal PTM ai commi 13 e succ. dell’art. 16 per tutti i casi individuati dal PUG, fermo restando la necessità di rispettare le soglie massime stabilite a livello metropolitano. Si legge anche in questa parte della norma di un possibile ricorso ad Accordi operativi, che si ricorda sono strumenti di pianificazione attuativa non congrui in territorio rurale e quindi da stralciare. Si prevede altresì in alcune tipologie di edifici connessi con l’agricoltura *“la realizzazione di un minialloggio per il custode di SU non superiore a 50 mq”*, ma si ricorda che il PTM definisce delle norme rispetto all’ammissibilità della residenza per l’imprenditore agricolo, all’art. 16, c. 15 delle Norme, che si chiede di rispettare introducendole al posto della suddetta previsione, non coerente con le disposizioni del PTM. Inoltre, in merito alla possibilità di realizzare case sugli alberi si evidenzia, come già indicato, che in generale paiono configurarsi come interventi di nuova costruzione; pertanto si segnala anche in questo caso una incoerenza con quanto disposto dall’art. 36, comma 2, della LR 24/2017.

Si ritiene inoltre necessario inserire ulteriori elementi nell'art. 33 delle Regole del PUG relativi agli interventi funzionali all'attività agricola, come l'introduzione nelle "condizioni di sostenibilità" (attualmente limitate al solo "*rispetto delle normative vigenti in materia di trattamento e depurazione delle acque reflue*") di requisiti riguardanti i parametri edilizi e la sistemazione delle aree pertinenziali in funzione della qualità edilizia, ambientale e paesaggistica dell'insediamento rurale in rapporto al contesto in cui è inserito, nonché l'elenco dei soggetti titolati a richiedere titoli abilitativi secondo le disposizioni normative vigenti, per garantire coerenza con gli indirizzi dell'art. 16, c. 14 del PTM.

Al fine di superare l'attuale disallineamento tra l'impostazione normativa e i diversi elaborati cartografici in merito all'effettiva composizione dei "Sistemi agricoli produttivi", i quali ricomprendono, in entrambe le discipline del PTM e del PUG, sia fabbricati connessi all'attività agricola sia edifici extra-agricoli, si richiede di aggiornare la tavola di quadro conoscitivo 'Comparazione ecosistema agricolo PTM e Sistemi agricoli produttivi' e di modificare contestualmente l'art. 27, lett. b) delle Regole del PUG, specificando che i suddetti Sistemi corrispondono agli ecosistemi agricoli del PTM al netto dell'edificato sparso o discontinuo.

Si chiede, inoltre, la revisione della "definizione" dell'art. 33 per allinearle alla struttura dell'art. 16, comma 6 del PTM, distinguendo chiaramente la classificazione degli edifici non connessi all'agricoltura sulla base di quanto già fatto nel successivo paragrafo "capacità insediativa", ed è necessario specificare che la preesistenza dell'uso residenziale in tali edifici deve essere riferita alla data di approvazione del PTM (12 maggio 2021) e non a quella del PUG. Si richiede la rettifica dei "tipi di intervento" dell'art. 33 tramite l'eliminazione di definizioni improprie rispetto alla normativa edilizia come quella di "ampliamento" o rispetto alla legge urbanistica regionale (Accordi operativi in territorio rurale), la correzione dei refusi e la circoscrizione della disciplina dei cambi di destinazione d'uso al solo paragrafo "funzioni ammesse". Si chiede di circoscrivere il paragrafo "capacità insediativa" dell'art. 33 alle sole attività funzionali all'agricoltura ai sensi dell'art. 16, commi 13 e seguenti del PTM escludendo interventi di nuova costruzione non previsti, ed è necessario sostituire la previsione del "minialloggio per il custode" con i criteri di ammissibilità della residenza per l'imprenditore agricolo contemplati dall'art. 16, comma 15 del PTM. Si chiede di stralciare la previsione di "case sugli alberi", rilevandone l'incompatibilità di interventi di nuova costruzione con l'art. 36, comma 2 della L.R. 24/2017. Infine, è necessario integrare le "condizioni di sostenibilità" con parametri edilizi-urbanistici e prescrizioni per la sistemazione delle aree pertinenziali volti a garantire la qualità paesaggistica ed ambientale dell'insediamento rurale in conformità all'art. 16, comma 14 del PTM, e si chiede di esplicitare l'elenco dei soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi nel territorio rurale ai sensi della normativa vigente.

Appare necessario, altresì, includere nella norma un esplicito riferimento al glossario dei termini riguardanti il territorio rurale del PTM.

In relazione agli edifici dismessi, non si rileva ancora una ricognizione del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale, come richiesto dal PTM all'art. 16 c. 9, tanto che sempre all'art. 33 delle Regole, al punto "capacità insediativa", si legge per gli edifici connessi con l'agricoltura che "*Per gli edifici che in futuro ricadranno tra quelli descritti al comma 11 dell'articolo 16 del PTM, in quanto da dismettere, mediante un Accordo Operativo sarà possibile trasferire una quota non superiore al 10% e non superiore al 20% della superficie coperta originaria, nel caso di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi*"; mentre per quelli non connessi all'agricoltura è previsto che "*per gli edifici che in futuro ricadranno tra quelli descritti al comma 11 dell'articolo 16 del PTM, in quanto da dismettere, mediante un Accordo Operativo sarà possibile trasferire una quota non superiore al 50% della*

superficie coperta originaria all'interno di uno dei Territori Urbanizzati del Comune. Tale opportunità è comunque vincolata al rispetto delle prescrizioni contenute alla lettera e), comma 5, articolo 36 della LR n°24/2017". Al netto di alcune incoerenze delle previsioni rispetto alla legge urbanistica regionale, si ricorda nuovamente che è il PUG a dover procedere all'individuazione degli edifici dismessi in territorio rurale, che non può essere demandata ad un momento successivo all'approvazione del PUG come indicato nelle Regole del Piano, anche in relazione alla tipologia dei fabbricati, al fine di mettere a punto strategie efficaci per il riuso degli edifici in armonia con le previsioni del PTM e pienamente rispondenti alle varie esigenze in parte già emerse dalle analisi in un territorio con una forte vocazione paesaggistica come quello dei Comuni di San Benedetto Val di Sambro e Castiglione dei Pepoli.

Allo stesso art. 33 delle Regole si legge anche che *"nel caso di crollo anche parziale di un fabbricato esistente è possibile ricostruire la sua SU in altro luogo interno o esterno a un Territorio Urbanizzato del Comune".* Tale possibilità è attuabile solo se il suolo precedentemente occupato dall'edificio da demolire sia reso completamente permeabile e destinato ad attività agricola." Si rileva che questa previsione generalizzata di recupero totale del volume di edifici collabenti da trasferire in qualsiasi punto dei territori comunali appare in totale contrasto con le previsioni dell'art. 36, comma 5, della LR 24/2017, precedentemente citate dallo stesso articolo della disciplina del PUG. Si chiede quindi di stralciare tale disposizione ricordando che gli interventi di demolizione e ricostruzione sono contenuti all'interno della definizione di "ristrutturazione edilizia" come disposta dalle normative edilizie nazionali e regionali.

Pur avendo preso atto in sede di STO della difficoltà dei Comuni di mappare edifici in stato di degrado nel territorio extraurbano, è quindi necessario stralciare dall'art. 33 delle Regole del PUG le previsioni, parzialmente incoerenti con la legge regionale, di recupero parziale della superficie coperta a seguito della totale rimozione di edifici non più funzionali all'attività agricola dismessi, non avendo individuato tali edifici secondo quanto richiesto all'art. 16, c. 11, del PTM. Si chiede inoltre di stralciare la possibilità di ricostruire la SU di fabbricati crollati, anche parzialmente, in altri luoghi interni o esterni al TU dei Comuni, prevista all'art. 33 delle Regole, in quanto in contrasto con la legge urbanistica regionale.

In relazione all'applicazione del PRA, che sembra generalizzata in diversi punti degli artt. 31.5 e 33 delle Regole del PUG a tutti gli interventi in territorio rurale, si ricorda che, ai sensi del punto 3.1.3 della DGR 623/2019 i soggetti che possono presentare un PRA sono soltanto gli imprenditori agricoli, previa iscrizione all'Anagrafe delle aziende agricole. Pertanto si chiede di rivedere gli artt. 31.5 e 33 eliminando la previsione di ricorso al PRA nel caso di interventi facenti capo a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

Inoltre, in generale, per quanto riguarda gli interventi ammissibili all'interno degli areali di interesse turistico-escursionistico, che prevedono non solo la possibilità di realizzare aree bivacco, ma anche di costruire nuovi volumi per i relativi servizi igienici ove necessario,

in alcuni casi attraverso PRA, o di realizzare interventi attraverso permesso di costruire convenzionato (artt. 31.4, 31.5 e 33), si ricorda che l'art. 15bis nella LR 16/2004, introdotto dalla LR 23/2022, prevede che *"Per consentire a turisti escursionisti e cicloturisti la sosta temporanea con utilizzo di tende di proprietà del turista, i comuni attraversati dai Cammini iscritti nell'Atlante dei Cammini o inseriti nel Circuito regionale dei Cammini e delle Vie di pellegrinaggio, nonché i comuni attraversati dai percorsi inseriti nella mappa della Rete escursionistica regionale o dalle Ciclovie regionali di cui all'allegato (carta E) del Piano Regionale Integrato dei Trasporti 2025, possono individuare, in aree caratterizzate da carenza di ricettività e al di fuori delle aree protette, ovvero in aree protette e nei siti della Rete Natura 2000, purché compatibili con i vincoli sovraordinati e previo nulla osta degli enti*

preposti alla tutela, zone in cui è possibile istituire aree di sosta temporanea per tende a servizio di percorsi escursionistici o cicloturistici". Pertanto, si ammette soltanto la possibilità di individuare aree di sosta temporanea per tende a servizio dei percorsi escursionistici, ma soltanto a certe condizioni e dove sia presente una carenza di ricettività. Si segnala che l'individuazione del PUG, con buffer molto estesi attorno ai percorsi escursionistici talvolta sovrapposti ad aree ZPS, rimane generica. Perciò si chiede di rivedere in maniera più attenta la perimetrazione di queste aree e comunque non è in alcun caso possibile ammettere nuova costruzione anche se solo per i servizi igienico/sanitari, ma si deve favorire il recupero degli edifici esistenti. Si invita anche a fare riferimento alla normativa regionale sulle attività agrituristiche quando tale previsione è riferita alle attività connesse all'agricoltura nell'art. 33 del PUG. Si richiede, pertanto, di circoscrivere gli areali di interesse turistico-escursionistico in conformità alla disciplina regionale (LR 23/2022 e norme agrituristiche) e di rivedere le disposizioni a riguardo agli artt. 31, 33 stralciando qualsiasi previsione che ammetta la nuova costruzione in territorio rurale se non legata all'attività agricola e alle attività ad essa connesse, evitando l'edificazione di strutture per servizi igienici diffuse sul territorio appenninico.

Nel caso di edifici di particolare interesse storico-architettonico o testimoniale, disciplinati dalle Regole PUG agli articoli 19 e 20, si rileva, similmente a quanto indicato per i fabbricati dell'edificato sparso o discontinuo, una scarsa chiarezza nelle "modalità di attuazione" con anche il riferimento a modalità non previste dalla normativa urbanistica vigente (il "Piano di Rigenerazione Urbana"). Inoltre ai "tipi di intervento" viene disciplinato anche il cambio d'uso, oltretutto ammesso all'art. 19 *"se compatibile con i caratteri specifici del bene"*. Si chiede di mantenere la disciplina dei cambi d'uso soltanto nel paragrafo "funzioni ammissibili" e questa deve essere stabilita univocamente dal PUG non potendo essere demandata a successive valutazioni di generica compatibilità. Non è chiara nemmeno la distinzione fra edifici con queste caratteristiche interni al TU, compresi nell'edificato sparso o discontinuo oppure ricadenti in territorio rurale. Inoltre, si rileva la presenza anche in questo caso di destinazioni d'uso molto ampie ammesse su tutti gli edifici che rientrano nelle suddette categorie, tra cui anche la logistica, chiaramente non insediabile in questo tipo di fabbricati e in palese contrasto con la norma di PTM. Inoltre, sebbene spetti al PUG la disciplina di questi oggetti in territorio rurale, si rende necessario rafforzarne la coerenza con il PTM in particolare per quanto riguarda gli edifici non aventi valore storico-artistico o testimoniale in territorio rurale, introducendo le indicazioni dell'art. 16 comma 4 del PTM.

All'art. 20, nel paragrafo "modalità di attuazione", si prevede anche una procedura di declassificazione degli edifici di interesse culturale e testimoniale, che non appare tuttavia contenere criteri sufficientemente dettagliati, tenuto conto che è il PUG a individuare i singoli edifici sottoposti alla suddetta classificazione e modifiche a tale individuazione non possono essere demandate a procedure discrezionali. Si chiede quindi di inserire criteri oggettivi e definiti e si rileva inoltre la necessità di stralciare il passaggio *"Nel caso di edificio per il quale è stata approvata la declassificazione, posto all'esterno dei TU e degli areali dell'edificato sparso o discontinuo, la disciplina da applicarsi nella situazione ex post è quella degli Areali isolati d'interesse urbanistico di cui all'articolo 30 delle presenti Regole"*, alla luce della richiesta di eliminazione degli Areali isolati d'interesse urbanistico, tenuto conto che i singoli edifici in territorio rurale non possono costituire edificato sparso o discontinuo. Si chiede di indicare che eventuali edifici declassificati siano sottoposti alla disciplina del territorio rurale di cui all'art. 33 delle Regole, così come modificato per garantire coerenza con il PTM.

Si chiede, quindi, di riformulare gli articoli 19 e 20 delle Regole PUG procedendo in particolare a: chiarire i tipi di intervento, eliminando il riferimento ai cambi d'uso da disciplinare univocamente nel paragrafo funzioni ammissibili; rivedere le modalità attuative, escludendo strumenti attuativi non previsti dalla normativa vigente; limitare le destinazioni

d'uso ammissibili escludendo funzioni incompatibili come la logistica; integrare le prescrizioni dell'art. 16, comma 4 del PTM nel caso di edifici storici in territorio rurale per garantire la necessaria coerenza con la disciplina strutturale metropolitana. Si richiede, inoltre, di introdurre nell'art. 20 criteri oggettivi e predeterminati per l'eventuale declassificazione degli edifici di interesse culturale e testimoniale, stralciando il rinvio alla disciplina degli Areali isolati d'interesse urbanistico e assoggettando gli eventuali immobili declassificati alla disciplina del territorio rurale ex art. 33 delle Regole, al fine di garantire la legittimità procedurale e la coerenza con il PTM.

2.3 Disciplina delle nuove urbanizzazioni

Al titolo 6 delle Regole del PUG sono disciplinati quelli che vengono definiti “nuovi interventi di trasformazione” e nella sezione “individuazione” viene specificato che *“si tratta degli areali di trasformazione posti normalmente all'esterno dei TU, in prossimità oltre che in adiacenza a essi, per tenere conto delle particolari caratteristiche morfologiche e orografiche dei luoghi”*. Come già ricordato in sede di STO, si fa presente che le nuove urbanizzazioni sono disciplinate all'art. 35 della L.R. 24/2017, nonché dall'art. 50 delle Norme del PTM in conseguenza della specifica competenza metropolitana assegnata dalla legge urbanistica regionale. Appare dunque necessario inserire i suddetti riferimenti, specificando che l'art. 34 delle Regole disciplina le nuove urbanizzazioni in accordo con la normativa sovraordinata e che gli eventuali nuovi insediamenti al di fuori del TU devono essere contigui agli insediamenti esistenti e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura urbana esistente, non accrescendo in alcun caso la dispersione insediativa, secondo quanto previsto all'art. 5, c. 4, della L.R. 24/2017. Inoltre, si ricorda che le nuove urbanizzazioni residenziali sono ammesse dalla legge urbanistica regionale esclusivamente per la realizzazione di edilizia residenziale sociale oppure per l'attivazione di interventi di rigenerazione urbana interni al perimetro del TU (art. 5, c. 3), condizione rispetto a cui non sono presenti indicazioni in merito nello stesso art. 34 delle Regole e che invece risulta necessaria per garantire la coerenza con la legge urbanistica. Si richiama quindi la necessità di effettuare una verifica dell'eventuale fabbisogno di ERS, come anche specificato al capitolo 2.4 della presente istruttoria, per determinare al meglio le possibili funzioni a cui destinare la quota marginale di territorio consumabile per le nuove urbanizzazioni consentita dalla legge e dal PTM. Pertanto si chiede di riformulare la definizione e l'individuazione dell'art. 34 delle Regole del PUG, facendo specifico riferimento alle “nuove urbanizzazioni” e alle condizioni stabilite dalla L.R. 24/2017 (artt. 5 e 35) e dall'art. 50 del PTM, con particolare riguardo alla contiguità con il TU e alla subordinazione delle nuove urbanizzazioni residenziali alla rigenerazione urbana o alla realizzazione di ERS.

Si accoglie positivamente il riconoscimento nel PUG integrato, a seguito dei lavori della STO, dell'ammissibilità di eventuali nuove urbanizzazioni residenziali nei soli centri di Castiglione dei Pepoli, Baragazza, Lagaro, Pian del Voglio e San Benedetto Val di Sambro, in quanto unici centri dei rispettivi territori comunali aventi il necessario grado di accessibilità e livello di servizi secondo quanto previsto dall'art. 50 del PTM, al netto della necessità di specificare la condizionalità di tali interventi per la realizzazione di edilizia residenziale sociale oppure per l'attivazione di interventi di rigenerazione urbana interni al perimetro del TU come sopra rammentato. Tuttavia si rileva l'inserimento nelle condizioni di sostenibilità di previsioni specifiche per altri centri *“Nello specifico, per i TU di Baguacci, Cà di Landino, Rasora, Sparvo, Cedrecchia, Madonna dei Fornelli, Monteacuto Vallese, Qualto, Pian di Balestra, Zaccanesca, al fine di consentire l'intervento di nuova trasformazione urbanistica e/o di rigenerazione urbana diffusa, è necessario verificare l'effettiva capacità della rete*

fognaria pubblica di sostenere il nuovo carico antropico". Trattandosi di centri prevalentemente residenziali e che anche per altre funzioni le nuove urbanizzazioni sono comunque soggette a condizioni minime di servizi e accessibilità come indicate nella Sfida 3 del PTM, oltre al fatto che in diversi di questi centri non è prevista nelle "Tavole dell'attitudine del territorio extraurbano alle trasformazioni" alcuna direttrice di sviluppo in aree che *"non presentano fattori preclusivi alle trasformazioni urbane"*, non è chiara la ragione per cui vengono individuate specifiche condizioni in quanto per questi centri è sostanzialmente impossibile la previsione di future nuove urbanizzazioni, se non nel caso di procedimenti unici ex art. 53 della LR 24/2017 ove la griglia degli elementi strutturali del territorio extraurbano lo permetta. Inoltre, non paiono considerate le condizioni di sostenibilità per le nuove urbanizzazioni stabilite dall'art. 50 del PTM, tra cui i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità per la rigenerazione urbana indicati nella Sfida 3 del PTM, la contemporanea realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, la coerenza con le condizioni di accessibilità definite dal PUMS nonché la contiguità al perimetro del TU. Si chiede quindi di rivedere le condizioni di sostenibilità per le nuove urbanizzazioni all'art. 34 delle Regole, inserendo e dettagliando le indicazioni dell'art. 50 del PTM, eliminando quindi condizioni specifiche per centri dove non potranno essere localizzate nuove urbanizzazioni, avendo preventivamente chiarito le ulteriori condizioni per le nuove urbanizzazioni con funzione diversa da quella residenziale sulla base delle indicazioni della Sfida 3 del PTM e delle possibilità concesse dall'art. 53 della LR 24/2017 per le attività economiche insediate.

Si segnala, altresì, come nelle altre parti delle Regole del PUG, l'utilizzo di termini impropri e non previsti dalla normativa vigente, in quanto tra i tipi di intervento vengono indicati la "Ristrutturazione urbanistica" e la "rigenerazione urbana e/o ecologica", che sono relativi ovviamente ad aree già urbanizzate e non possono trovare applicazione in caso di nuova urbanizzazione; mentre tra le modalità di attuazione è indicato oltre all'Accordo operativo, un cosiddetto "Piano Attuativo di Interesse Pubblico", dove probabilmente si intendeva fare riferimento ai "Piani attuativi di iniziativa pubblica" disciplinati all'art. 38 della LR 24/2017. In proposito, si chiede di rivedere i tipi di intervento e le modalità di attuazione stralciando le categorie improprie rispetto alle nuove urbanizzazioni e correggendo i refusi presenti nella norma.

Si prende atto, inoltre, della predisposizione di specifici elaborati grafici atti a delineare la griglia degli elementi strutturali nel territorio extraurbano, in risposta alle richieste di integrazioni del CUM in coerenza con l'art. 35 della LR 24/2017, costituiti dalle sette tavole denominate "Tavole dell'attitudine del territorio extraurbano alle trasformazioni". Si rileva, però, che, in queste tavole, l'individuazione degli elementi preclusivi appare parziale, non considerando ad esempio la maggior parte degli ecosistemi naturali del PTM che precludono la possibilità di ammettere nuove urbanizzazioni. Si notano anche potenziali direttrici di sviluppo indicate con frecce denominate in legenda come *"parti del territorio extraurbano contermini ai principali centri che non presentano fattori preclusivi alle trasformazioni urbane"*, che corrispondono a diverse perimetrazioni di aree con fattori sfavorevoli, come le "Zone di attenzione per instabilità di versante (frane attive/quiescenti)" e assenti in aree bianche, che tuttavia presentano altri fattori preclusivi non indicati come ad esempio l'ecosistema forestale. Inoltre sono indicate aree denominate *"parti del territorio extraurbano che presentano vincoli alle trasformazioni urbane"*, che, viceversa, sono presenti solo attorno ad alcuni centri e non ad altri. Questa impostazione non fornisce la possibilità di garantire una lettura chiara delle possibilità di espansione dei territori urbanizzati. Si chiede di rivedere le "Tavole dell'attitudine del territorio extraurbano alle trasformazioni", riportando tutti gli elementi preclusivi o favorevoli per le eventuali nuove urbanizzazioni, come elencati all'art. 10, c. 2 del PTM, e modificando le indicazioni relative alle "parti del territorio

extraurbano contermini ai principali centri che non presentano fattori preclusivi alle trasformazioni urbane” stralciando tutte quelle confliggenti con elementi preclusivi.

Rispetto alla possibilità di espansione delle aree produttive viene indicato che *“Per quanto riguarda le nuove trasformazioni produttive di carattere intercomunale, esse potranno essere realizzate in via prioritaria in prossimità del TU di Roncobilaccio secondo le indicazioni riportate nella Tavola dell'attitudine del territorio extraurbano alle trasformazioni urbanistiche”*. A riguardo si rimanda alle considerazioni del capitolo relativo alle attività produttive della presente istruttoria (capitolo 2.5), sulla base di quanto già segnalato in sede di STO.

Infine, in considerazione della superficie territoriale consumabile al 2050, si chiede di dettagliare le funzioni privilegiate per l'utilizzo della quota locale dell'1% del TU dei due Comuni, indicata all'art. 4 delle Regole, in accordo con quanto stabilito dal PTM all'articolo 49, definendone meglio i contorni strategici. Allo stesso articolo e nel documento di Strategia si propone di attingere alla quota del 2% per le nuove urbanizzazioni di tipo “sovracomunale”. In particolare nelle Regole viene indicato che *“per gli interventi di carattere intercomunale da realizzare all'esterno dei Territori Urbanizzati la restante quota del 2%, così come indicato dal PTM vigente, potrà essere attuata aggregando le quote parziali di ciascun Comune e cioè 11,60 ettari”*. Si evidenzia che tale quota è riservata per insediamenti di “rilievo metropolitano”, che sono elencati all'art. 49, c. 4, del PTM, e nei territori di Castiglione dei Pepoli e San Benedetto Val di Sambro non sono presenti insediamenti rientranti nella suddetta classificazione. Infatti, come precisato anche successivamente, la facoltà di riconoscere a un'area produttiva comunale, definita dal PUG come di rilievo “intercomunale”, la possibilità di ampliamento fuori dal TU per l'insediamento di nuove attività è un'eccezione prevista dal PTM per il sistema montano e non modifica la classificazione dell'ambito rendendolo di rilievo metropolitano. Pertanto, il PUG dovrà prevedere esclusivamente le quote comunali di superficie territoriale consumabile, rivedendo anche le considerazioni effettuate nella Valsat in merito. Si chiede di stralciare all'art. 4 delle Regole la possibilità di utilizzare la quota del 2% per le nuove urbanizzazioni esplicitando che nei Comuni di Castiglione dei Pepoli e San Benedetto Val di Sambro non sono presenti insediamenti di rilievo metropolitano, eliminando quindi tale riferimento anche da tutti gli altri elaborati del PUG. Inoltre è necessario che nel suddetto articolo sia aggiornata la quantità dell'1% di superficie territoriale consumabile sulla base della revisione del perimetro del TU, come richiesta nei successivi capitoli.

2.4 Edilizia residenziale sociale

Si ribadisce quanto espresso in sede di STO circa la necessità per il PUG di effettuare analisi approfondite e assumere disposizioni normative in merito alla realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale.

Si prende atto di uno specifico punto strategico (PS3.7) che si prefigge di “Favorire la realizzazione di abitazioni ERS anche in Co-Housing, al fine di incrementare l'inclusione sociale e il recupero del patrimonio edilizio esistente” e delle analisi condotte al capitolo B.7 del QC e delle considerazioni circa il fabbisogno del territorio, dichiarato a bassa tensione abitativa, rilevando che il Piano considera *“logico stabilire che una quantità di alloggi ERS pari a 4/5 unità potrebbe aiutare a coprire meglio l'attuale domanda”*.

In termini conoscitivi, dal momento che è stato recentemente concluso l'intervento PINQuA finanziato dal PNRR (CUP 10 - ID 263) nel Comune di San Benedetto Val di Sambro, che ha permesso al Comune di acquisire 22 nuovi alloggi sociali, si chiede di dare contezza di tali nuove dotazioni all'interno della ricognizione e ai fini del calcolo del fabbisogno.

In merito all'individuazione dell'eventuale fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, attualmente contenuto nel documento di QC, questa possibilità è demandata alla SQUEA (L.R. 24/2017, art. 34) che, alla luce delle indagini conoscitive, specifica come gli interventi di riuso e di rigenerazione e di nuova urbanizzazione concorrono al soddisfacimento del fabbisogno.

Pertanto, rilevando innanzitutto che non è chiaro come sia emerso il fabbisogno di ERS in relazione alla domanda registrata (4/5 alloggi), in prima istanza si chiede di aggiornare tale quota, tenuto conto dei nuovi alloggi derivanti dagli interventi PINQuA, dandone atto nella SQUEA del Piano secondo le disposizioni di legge come sopra riportato. In secondo luogo, si chiede di territorializzare tali scelte indirizzando l'eventuale realizzazione di alloggi sociali verso centri idonei ad ospitare tali tipi di dotazioni territoriali, fermo restando quanto stabilito per le nuove urbanizzazioni in relazione al ruolo dei centri e alle possibilità ammesse dalla L.R. 24/2017 come richiamate al capitolo 2.3 della presente istruttoria.

In merito alla disciplina, si rileva che, nel documento delle Regole all'art. 26, le uniche disposizioni circa il concorso degli interventi di trasformazione alla realizzazione di quote ERS sono limitati agli interventi residenziali su lotti liberi con SU superiore a 3.500 mq prevedendo una quota minima di ERS pari al 10% con il ricorso a permesso di costruire convenzionato purché venga realizzata almeno una quota del 25% di cohousing.

Dato il residuale fabbisogno di ERS individuato, si suggerisce ragionevolmente di individuare l'eventuale realizzazione di alloggi ERS nelle aree collocate all'interno del TU che siano state cedute al Comune per la realizzazione di alloggi ERS ovvero per la realizzazione di dotazioni territoriali in genere, a condizione che, nel secondo caso, sussistano i requisiti prescritti dalla legge (non avvenuta trasformazione delle aree e adeguatezza delle dotazioni territoriali già esistenti).

Infine, in merito al patrimonio pubblico, vale la pena sottolineare che, essendo l'ERP a tutti gli effetti una dotazione territoriale, il QC dovrebbe valutarne la consistenza anche ai fini dell'eventuale riqualificazione in termini di efficientamento energetico, adeguamento sismico ed eliminazione delle barriere architettoniche.

2.5 Ambiti produttivi e insediamenti commerciali

Nella strategia del PUG viene favorito l'insediamento di nuove attività di carattere produttivo "intercomunale" nel territorio extraurbano. In particolare all'azione AS.3.6.2p della SQUEA viene individuata *"l'area compresa tra il perimetro est di Roncobilaccio e il torrente Gambellato"* dettagliata anche nella carta delle aree potenzialmente idonee agli insediamenti produttivi, contenuta negli allegati del QCD, oltre che nell'art. 34 delle Regole precedentemente citato a riguardo (vedi capitolo 2.3 della presente istruttoria). Fermo restando quanto specificato nel capitolo relativo alle nuove urbanizzazioni, rispetto all'impossibilità di utilizzare la quota del 2% per questo tipo di insediamento e alla necessaria contiguità con il TU, oltre al riconoscimento da parte del PTM per il Sistema produttivo della montagna della possibilità di individuare ulteriori aree produttive comunali ammettendo l'ampliamento delle attività esistenti nonché l'insediamento di nuove attività economiche, non pare che siano stati effettuati ulteriori approfondimenti in merito alle condizioni di sostenibilità di potenziali nuove urbanizzazioni. Appare quindi necessario predisporre una più approfondita analisi all'interno del quadro conoscitivo dello specifico ambito produttivo dettagliando la scheda n. 16 contenuta nell'elaborato "Quadro Conoscitivo Diagnostico. Approfondimenti specifici al Comune di Castiglione dei Pepoli", secondo le indicazioni dell'art. 42, c. 3, del PTM, considerando anche l'intorno e le aree lungo le possibili direttrici di sviluppo individuate per l'insediamento di nuove attività produttive. Inoltre

si rileva che la direttrice di sviluppo individuata è adiacente a una porzione di TU prevalentemente residenziale e non contigua all'area produttiva esistente; pertanto è necessario rivedere la perimetrazione delle aree in modo da sviluppare le nuove espansioni dell'ambito produttivo in adiacenza allo stesso. Si ricorda infine che, nelle possibili aree di espansione di quest'area che il PUG riconosce come "intercomunale", l'insediamento di nuove attività economiche, ammesso dal PTM per il sistema produttivo della montagna alle condizioni suddette, deve privilegiare quelle a basso impatto (imprese innovative nella dimensione tecnologica, organizzativa, di prodotto, start up e simili) e deve essere subordinato alla valutazione della sostenibilità degli interventi previsti, con particolare riferimento ai carichi di traffico generati e all'impatto ambientale e paesaggistico delle opere, come richiesto dall'art. 42, c. 21, del PTM. Questi elementi devono essere inseriti ed eventualmente declinati sulla base delle risultanze degli approfondimenti conoscitivi fra le "condizioni di sostenibilità" dell'art. 34, dove è necessario elencare specifiche condizioni per le nuove urbanizzazioni produttive.

Pertanto, in relazione all'ambito produttivo "intercomunale" individuato a Roncobilaccio per l'insediamento di nuove attività anche fuori dal TU, si chiede di aggiornare il Quadro conoscitivo (scheda n. 16 del "Quadro Conoscitivo Diagnostico. Approfondimenti specifici al Comune di Castiglione dei Pepoli") sulla base delle indicazioni dell'art. 42, c. 3, del PTM. Si chiede inoltre di rivedere la perimetrazione dell'ambito e le direttrici di sviluppo nelle "Tavole dell'attitudine del territorio extraurbano alle trasformazioni" al fine di garantire che le nuove espansioni dell'ambito produttivo si realizzino in adiacenza allo stesso e rispettino tutte le condizioni richieste rispetto alle nuove urbanizzazioni (vedi capitolo 2.2). infine, a riguardo, è necessario che nelle "condizioni di sostenibilità" dell'art. 34 siano inserite condizioni specifiche per le nuove urbanizzazioni produttive.

Rispetto agli altri nuclei costituiti da insediamenti produttivi di carattere comunale esistenti (Lagora, Campana e Il Bivio) nelle Regole del PUG vengono indicate soltanto alcune condizioni per incrementi di capacità edificatoria legate alla realizzazione di impianti FER, un generale indice di utilizzazione fondiaria (art. 25) e capacità edificatorie complessive per i lotti liberi (art. 26). Come meglio specificato nel capitolo relativo alla disciplina del territorio urbanizzato (capitolo 2.7 della presente istruttoria), gli eventuali incentivi volumetrici assegnati dal PUG devono essere subordinati a requisiti prestazionali che devono essere garantiti per i fabbricati soggetti agli interventi di riuso e rigenerazione secondo quanto previsto dall'art. 8 della LR 24/2017. Inoltre si anticipa anche che non è possibile assegnare indici edificatori a pioggia, per garantire il rispetto dell'art. 26 della LR 24/2017 che determina gli specifici strumenti preposti per assegnare la capacità edificatoria. Queste incongruenze con la legge urbanistica regionale devono essere eliminate dal dispositivo normativo del PUG in relazione agli ambiti produttivi di rilievo comunale.

Inoltre, in relazione alla possibilità di espandere tali ambiti oltre il limite del TU, la ricognizione effettuata nelle "Tavole dell'attitudine del territorio extraurbano alle trasformazioni" del PUG evidenzia la presenza di numerosi elementi che limitano la possibilità di realizzare nuove urbanizzazioni, vista anche l'assenza attorno a questi centri di "Parti del territorio extraurbano contermini ai principali centri che non presentano fattori preclusivi alle trasformazioni urbane". Pertanto è necessario che questi elementi siano riconosciuti anche nella disciplina e che all'art. 34 delle Regole venga esplicitata l'impossibilità per queste tre aree produttive comunali di ammettere eventuali nuove urbanizzazioni produttive. In generale, per quanto riguarda il tessuto produttivo specializzato in aree urbanizzate, si rileva l'assenza nel PUG di una disciplina specifica che delinei le tipologie di interventi ammessi, le politiche di rigenerazione, le condizioni di sostenibilità e i

requisiti prestazionali, in quanto la disciplina del TU è definita in maniera generalizzata agli artt. 24, 25 e 26.

Quindi, ferme restando le necessarie modifiche alla disciplina del territorio urbanizzato indicate nello specifico capitolo della presente istruttoria (cap 2.7), si chiede di riservare una parte della disciplina del PUG esclusivamente alle aree produttive specializzate, che ammetta le funzioni produttive e quelle compatibili da individuare esplicitamente, fissando specifiche condizioni a cui gli stessi sono subordinati secondo quanto previsto dall'art. 28 della LR 15/2013, eliminando gli usi non sostenibili come la residenza o non ammessi dalla pianificazione sovraordinata, come la logistica, oltre alle tipologie e modalità di intervento specifiche. Inoltre è necessario adeguare le indicazioni relative alla "capacità insediativa" specifiche per le aree produttive di Lagora, Campana e Il Bivio contenute negli artt. 25 e 26, al fine di rispettare gli artt. 9 e 26 della LR 24/2017, introducendo specifiche condizioni di sostenibilità per la rigenerazione urbana di tali ambiti produttivi ed esplicitando all'art. 34 l'impossibilità di prevedere nuove urbanizzazioni in questi centri alla luce delle incompatibilità emerse dalla griglia degli elementi strutturali del territorio extraurbano.

In riferimento alle tipologie commerciali ammesse nel territorio urbanizzato (artt. 25 e 26 delle Regole) si prende atto delle modifiche inserite nel documento integrato a valle delle sedute di STO, tuttavia si rileva ancora la possibilità di prevedere la destinazione "E2) commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 800 fino a 1.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali come i "complessi commerciali di vicinato" o le "gallerie commerciali di vicinato" di cui al punto 1.7 della deliberazione CR n. 1253/99 e s.m.i.". Si ricorda che ai sensi dell'art. 44, c. 12, del PTM, tali strutture, denominate nel Piano metropolitano di tipologia 1c, possono essere localizzate nei TU solo nei: centri urbani dotati di servizi specialistici e accessibilità buona; poli metropolitani a marcata caratterizzazione commerciale esistenti e in corso di realizzazione; ambiti produttivi sovracomunali della conurbazione bolognese. Non essendo presente alcun centro o ambito di questo tipo nei territori del PUG in oggetto, la destinazione E2 non è ammissibile. In relazione alle funzioni commerciali si chiede di stralciare la destinazione E2 da quelle ammissibili agli artt. 25 e 26 delle Regole e in tutte le altre parti del PUG dove sia stata prevista, nel rispetto dell'art. 44, c. 12, del PTM.

Infine, condividendo la strategia del PUG che intende favorire il commercio di vicinato nel territorio dei due Comuni, si rileva che la relativa disciplina contiene previsioni indifferenti rispetto alle diverse caratteristiche dei vari tessuti urbani. Si dovrebbe invece privilegiare la presenza diffusa del commercio di vicinato attraverso obiettivi e azioni mirati su specifiche aree attraverso, ad esempio l'individuazione degli assi commerciali in relazione ai quali sviluppare piani di valorizzazione, il riconoscimento delle aree mercatali e del tessuto urbano in cui sono collocate come ambiti prioritari di rigenerazione urbana, ambientale e sociale o l'individuazione degli ambiti nei quali promuovere il riutilizzo degli spazi commerciali non utilizzati o sottoutilizzati per funzioni di carattere collettivo e sociale. Si suggerisce quindi di introdurre disposizioni di maggior dettaglio, rimandando agli indirizzi dell'art. 40 del PTM. Si segnala che il rafforzamento del commercio di prossimità e dei "centri commerciali naturali", per corrispondere ai bisogni delle fasce più vulnerabili della popolazione e garantire una buona qualità della vita e dell'ambiente, è uno dei temi prioritari dei Programmi metropolitani di rigenerazione, dedicati in particolare alle aree fragili e più distanti dai centri principali del territorio metropolitano, come i territori dei due Comuni.

2.6 Perimetro del territorio urbanizzato

Dando atto delle modifiche del perimetro del TU proposte in sede di STO, si osserva ancora la presenza di alcune aree che non hanno i requisiti di cui all'art. 32 della LR n. 24/2017 ai fini del loro inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato, trattandosi di aree libere prive di urbanizzazioni e che non rappresentano dotazioni o aree pertinenziali e che, pertanto, devono essere escluse dal perimetro del territorio urbanizzato. In particolare, permangono all'interno della perimetrazione del TU aree libere di dimensioni significative, alle quali il PUG assegna la disciplina dei nodi ecologici primari e secondari.

Si ribadisce, pertanto, che queste aree possono comunque essere funzionali agli indicatori ecologici assunti dal PUG per la valutazione delle trasformazioni, ma che tuttavia il loro inserimento nel TU non è coerente con le disposizioni di legge, ritenendo maggiormente consona una classificazione in Dotazioni Ecologiche-Ambientali ai sensi dell'articolo 21, mantenendo così l'impostazione della strategia del Piano, circa il loro valore ecologico e la loro funzionalità rispetto al calcolo degli indicatori ecologici del PUG.

A tal proposito, alla luce delle ultime modifiche al perimetro condivise in sede di STO, si riporta di seguito l'elenco delle aree che si chiede di stralciare, le cui sigle sono riferite all'elenco di cui all'elaborato "Verifica della perimetrazione dei TU", che ha carattere cogente ma non esaustivo:

1. RA5
2. CP2
3. CP6
4. CP10
5. SV1
6. SP1
7. CA2
8. MV2
9. PV1
10. PV4
11. SM3

Oltre alle aree sopra elencate, in generale, si chiede di eliminare dal perimetro del TU tutte le aree libere non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti con particolare riguardo ai nodi ecologici principali e secondari (oltre che i nodi ecologici di terzo livello qualora non rispettino le condizioni di cui all'art. 32) sia all'interno che ai margini del TU.

Qualora le aree permeabili vengano classificate come dotazioni si chiede di verificare che vi sia coerenza rispetto alle analisi conoscitive (carta della città pubblica e ricognizione delle dotazioni territoriali dei centri). Qualora, invece, siano classificate come pertinenze, per la relativa perimetrazione, si dovrà far riferimento alla consistenza catastale.

In generale, al fine di verificare la rispondenza dei criteri di cui all'articolo 32 della LR 24/2017 per le aree libere e permeabili, si ribadisce quanto già richiesto nell'ambito delle sedute di STO, ovvero di integrare gli elaborati di Piano con una tabella che riporti gli estremi degli atti di approvazione degli strumenti urbanistici in corso di realizzazione (o loro varianti) e le date di stipula delle convenzioni urbanistiche dei singoli comparti, per

dimostrarne la vigenza al 1.1.2018, nonché dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione, indicandone l'eventuale avvenuta cessione.

Si rileva, dalle analisi conoscitive (ricognizione dotazioni, tabelle B.3.10.1 del QC di approfondimento per ogni Comune) e dalla ValSAT (indice di qualità sociale, tabelle 2.5.3.A1 e 2.5.3.B1), che alcuni centri individuati non presentano un sistema di dotazioni minime, e dunque un sufficiente grado di urbanizzazione, per poterli includere nel TU, pur in presenza di alcuni luoghi di presidio (casa del popolo, attrezzature religiose). Pertanto, si evidenzia che la classificazione di tali porzioni di territorio come edificato sparso o discontinuo risulterebbe maggiormente congrua.

Tutto ciò premesso, si chiede di riportare a coerenza tutti gli elaborati di Piano, in particolare di aggiornare i criteri di perimetrazioni del TU all'interno del QC (nello specifico i concetti di urbanità dei centri privi di servizi e le considerazioni su areali permeabili e liberi) e, conseguentemente, di stralciare dal documento delle Regole all'articolo 24 il seguente disposto normativo "i Nodi Ecologici principali e secondari, anche se collocati all'interno del TU come enclave, nel PUG non sono stati conteggiati nel calcolo del dimensionamento complessivo della superficie territoriale consumabile (1%)".

Infine, si chiede di riportare in tutti gli elaborati del PUG la corretta perimetrazione all'entrata in vigore della legge (1° gennaio 2018) utile a determinare la quota complessiva di suolo consumabile al 2050 pari al 3%, che andrà quindi ricalcolato, di cui, ai sensi dell'art. 49 del PTM, solo l'1% per funzioni locali e il 2% di disponibilità della Città metropolitana per funzioni di rilievo metropolitano, non presenti nei territori del PUG oggetto come chiarito al precedente capitolo 2.3.

2.7 Disciplina del territorio urbanizzato e rigenerazione urbana

In generale, si rileva che la disciplina del territorio urbanizzato non è dotata di una struttura normativa che individui univocamente, per ogni parte di tessuto omogeneo, gli usi e le trasformazioni ammissibili, gli incentivi urbanistici riconosciuti, i requisiti prestazionali, le condizioni di sostenibilità, così da rispondere agli obiettivi di rigenerazione del tessuto esistente e al miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale.

Relativamente all'articolo 25 (lotti edificati in Territorio Urbanizzato) si prende atto della presenza di diverse categorie di intervento di rigenerazione urbana, definite sulla base del diverso grado di trasformazione e individuate parzialmente nella Tavola delle Discipline. Tuttavia, per tali categorie di intervento il PUG ammette *"tutti gli interventi ammessi dalla normativa vigente"* facendo genericamente riferimento a *"modalità di intervento diretto e indiretto"*, rendendo difficilmente applicabile la norma per le diverse tipologie di intervento.

Ad esempio, non risulta chiaro in quali casi gli interventi di trasformazioni siano da attuare con permesso di costruire convenzionato, considerando che, sebbene la L.R.24/2017 stabilisca chiaramente che questa è la modalità attuativa per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (art.7,c.4, lett b), il Piano attribuisce tale modalità di attuazione all'interno delle Regole all'art.13, ai soli interventi in lotti ineditati dentro al TU (disciplinati dall'articolo 26), mentre nella ValSAT (capitolo 2.5.1) agli interventi di rigenerazione di tipo concentrato (disciplinati dall'articolo 25).

Si sottolinea, inoltre, che qualora la trasformazione comporti un diverso assetto del territorio dovuto ad esempio al frazionamento del lotto originario di intervento, come ammesso all'articolo 25, alla definizione di indici di edificabilità per ciascuno lotto, a nuove dotazioni territoriali, ecc. l'intervento si configura come ristrutturazione urbanistica ed è

pertanto soggetto a permesso di costruire convenzionato ai sensi della lettera h) dell'allegato "Definizione degli interventi edilizi" di cui all'art. 9, c.1, della LR 15/2013.

Pertanto, si chiede in primo luogo che la disciplina del territorio urbanizzato sia riferita alle sole categorie di cui alle Definizioni Tecniche Uniformi regionali, coerenti con il DPR 380/2001, e di ricondurre le tre categorie della rigenerazione urbana alle tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche ammesse all'art. 7 della LR 24/2017 e, pertanto, alle rispettive modalità di attuazione definite dalla stessa, fermo restando il rispetto delle norme di tutela per gli edifici di valore architettonico e storico-testimoniale. Si chiede, quindi, di risolvere tutti gli elementi di ambiguità nell'applicazione della norma e di renderla chiara ai fini di una corretta e agile applicazione.

Dando atto che nelle Tavole della Disciplina i tessuti sono distinti in base alla loro destinazione d'uso prevalente (residenziale, produttivo, commerciale e terziario) si ribadisce che, ai sensi dell'articolo 33 della L.R.24/2017, il PUG deve riconoscere le parti di territorio urbanizzato che possiedono caratteristiche omogenee e predisporre per queste una disciplina uniforme, non solo sulla base della destinazione d'uso prevalente, ma anche in relazione alle caratteristiche morfologiche, ambientali, paesaggistiche, storico-culturali, al fine di rispondere alle puntuali esigenze dovute alle diverse caratteristiche e condizioni dei tessuti esistenti. Il PUG non disciplina le diverse porzioni di territorio urbanizzato, ma anzi omogeneizza la norma assegnando indici e parametri ad interi centri urbani rinunciando così a declinare e territorializzare la strategia di rigenerazione rispetto ai contesti specifici (vedi art. 25 per la categoria c). Si rappresenta infatti che la lettura delle diverse parti del territorio urbanizzato emersa dalle analisi conoscitive-diagnostiche, si dovrebbe tradurre in obiettivi per le diverse parti della città, che dovrebbero quindi trovare riscontro nella disciplina di Piano.

A tal proposito, con l'obiettivo di colmare l'assenza di una lettura del territorio urbanizzato per tessuti omogenei e l'assegnazione di una disciplina uniforme, si chiede che nella Tavola della Disciplina sia riportata la corretta perimetrazione delle aree omogenee con destinazione d'uso prevalente (residenziale, produttivo, commerciale e terziario) e che a tali tessuti sia associata una differente disciplina, con particolare attenzione ad associare ad ognuno univocamente le destinazioni d'uso ammissibili.

Pur prendendo atto dello sforzo del Piano nel mantenere assieme le analisi conoscitive-diagnostiche e le strategie del PUG, si rileva che i contenuti Strategici, tradotti in azioni puntuali che rispondono alle criticità locali contenute nelle Schede A-B-C elaborate per ogni centro, non siano stati tradotti in disposizioni normative efficaci.

Si ritiene che la genericità con cui è stata impostata la disciplina, che non ha individuato univocamente per ogni parte di tessuto omogeneo, gli usi e le trasformazioni ammissibili, gli incentivi urbanistici riconosciuti, i requisiti prestazionali, le condizioni di sostenibilità, potrebbe non consentire di rispondere in modo concreto ed efficace agli obiettivi di miglioramento della qualità urbana e ambientale, in termini di dotazioni territoriali, servizi pubblici e infrastrutture.

A tal proposito, si fa presente ad esempio che, per gli interventi di rigenerazione, il Piano all'articolo 25 dispone che il tipo di intervento da attuare sia quello *"più confacente a eliminare la criticità individuata"* (pag. 15 delle Regole).

A tal proposito, le Schede contenute nel QC relative agli "edifici dismessi o degradati e relative aree di pertinenza" non forniscono indicazioni efficaci per gli interventi di rigenerazione in quanto non risultano chiare le criticità rilevate e, di conseguenza, i fabbisogni della città pubblica potenzialmente soddisfabili dagli interventi di rigenerazione ed eventuali prescrizioni specifiche circa il grado di accessibilità, i limiti, i requisiti e le condizioni

di sostenibilità. Si sottolinea, infatti, che gli interventi di rigenerazione cosiddetti “diffusi” possono rappresentare un’occasione per l’attuazione del Piano e rivestono un valore strategico, non solo in termini di estensione territoriale, ma soprattutto perché in grado di concorrere all’attuazione della Strategia di Piano che risulta incisiva solo se affiancata da regole e disposizioni chiare.

Pertanto, in merito alla necessità di rafforzare la norma del Piano, si chiede di trasferire le indicazioni strategiche contenute nelle Schede della SQUEA (in particolare delle Schede B e C) sia all’interno delle Schede contenute nel QC, alle quali si riferiscono gli interventi di rigenerazione concentrata e diffusa, sia all’interno della disciplina, rafforzando la struttura e l’incisività del Piano e permettendo di superare parzialmente le carenze circa la mancata individuazione puntuale delle indicazioni in merito alle dotazioni territoriali, ai servizi e alle infrastrutture per le diverse parti omogenee di tessuto urbanizzato.

In merito all’individuazione della soglia per il concorso alla realizzazione della città pubblica delle trasformazioni complesse, pur apprezzando lo sforzo e non entrando in merito al valore della compensazione di base individuata, si chiede di estendere a tutte le trasformazioni complesse subordinate alla stipula di AO/PAIP/procedimenti speciali, a prescindere dall’estensione, l’obbligo di contribuire alla realizzazione degli interventi di interesse pubblico stabilito dalla Strategia e del Piano.

Inoltre, è compito della ValSAT verificare il livello di interesse pubblico delle trasformazioni, valutando se le trasformazioni concorrono alla realizzazione della città pubblica, supportando l’Amministrazione nella fase di negoziazione con i soggetti attuatori ai fini del raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale del PUG.

A tal proposito, si rileva che il Piano contiene un sistema di indicatori orientato solamente agli aspetti ecologici tralasciando le valutazioni relative ad altri aspetti legati alla trasformazioni (dotazioni territoriali, servizi e infrastrutture, livello di accessibilità,...).

Si chiede, pertanto, che il Piano sia dotato di un sistema di valutazione delle trasformazioni, in particolare per quelle complesse, che permetta all’Amministrazione di verificare la misura in cui queste concorrono alla realizzazione della Strategia del Piano in merito a tutti gli aspetti qualitativi delle trasformazioni, e non solo alla qualità ecologica delle stesse, chiedendo di collegare obbligatoriamente tale metodo valutativo ai contenuti delle Azioni Locali della Strategia.

Le stesse condizioni di sostenibilità definite dal Piano non appaiono sufficienti a garantire un reale miglioramento della qualità del tessuto esistente per gli interventi diretti in quanto demandate, per gli interventi di rigenerazione diffusi, al solo concorso “*al rafforzamento degli areali di tipo b) di cui all’articolo 26 delle Regole secondo le modalità ivi indicate*” e, per gli interventi diretti, al solo mantenimento dell’indice BtC (il cui scopo è il rafforzamento dei legami di connessione ecologica), e dell’indice RIE, di cui non se ne dichiarano le caratteristiche, oltre che al rispetto di qualche altro requisito (rete fognaria, altezza dei fabbricati) costituito da elementi comunque sostanziali per un intervento di trasformazione urbanistica.

In merito alle condizioni di sostenibilità per gli interventi, si chiede di definire, anche attraverso la ValSAT, un sistema di requisiti prestazioni e condizioni di sostenibilità degli interventi in senso più ampio ovvero in termini di attrezzature collettive, condizioni di accessibilità, reti tecnologiche, dotazioni ecologiche e ambientali, misure di compensazione e riequilibrio ambientale.

Come già rilevato al capitolo 2.5, per quanto riguarda le destinazioni d’uso, il PUG deve stabilire chiaramente per ogni tipologia di tessuto gli usi ammissibili, evitando di insediare funzioni inadeguate alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti. Il PUG, al

contrario, ammette tutte le funzioni e usi per tutte le tipologie di tessuto interessate dagli interventi all'interno del territorio urbanizzato. A tal proposito, la sola dicitura "purché non incongrue con le caratteristiche morfologiche e funzionali del TU" non appare sufficiente a scongiurare l'insediamento di funzioni produttive in tessuti non idonei ad accoglierle. Egualmente per "gli usi esistenti ritenuti incompatibili" che, dal momento che non sono stati individuati, non è possibile limitarne le trasformazioni. La tipologia di usi ammissibili è funzionale anche alla definizione dei cambi d'uso che, fermo restando le disposizioni del D.P.R. 380/2001 e della normativa vigente, è ammessa dal punto di vista urbanistico in relazione agli usi previsti dal PUG.

Con particolare riguardo ai centri storici, il PUG all'interno della specifica disciplina deve esplicitare, in coerenza con l'articolo 32, c. 6, della LR 24/2017, le destinazioni d'uso ammesse, escludendo rilevanti modificazioni, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato.

Inoltre, alla luce dell'entrata in vigore della LR 10/2025, che introduce una disciplina urbanistico-edilizia per la locazione breve, si chiede di inserire la nuova destinazione d'uso all'interno della categoria funzionale turistico-recettiva ai sensi dell'art. 4. Si ricorda infatti che spetta al Comune, in sede di pianificazione, sulla base delle proprie specificità territoriali, definire se la nuova destinazione d'uso urbanistica presenta il medesimo carico urbanistico della destinazione d'uso residenziale o determina un maggiore carico rispetto ad essa. Si segnala, inoltre, che è facoltà del Comune, e pertanto non obbligatorio, disciplinare ambiti del proprio territorio nei quali l'uso della locazione breve è ammesso o subordinato all'osservanza di specifiche condizioni. Tali eventuali condizioni dovranno essere determinate e motivate sulla base di criteri oggettivi all'interno del PUG e della ValSAT.

Pertanto, ricordando che il PUG è la sede in cui devono essere definite univocamente le destinazioni d'uso ammissibili sulle diverse parti di territorio, come già espresso nel capitolo del territorio rurale, si chiede di rivedere gli usi ammessi nelle diverse parti del territorio urbanizzato, fissando specifiche condizioni a cui gli stessi sono subordinati, secondo quanto previsto dall'art. 28 della LR 15/2013, con particolare riguardo alla disciplina dei centri storici.

In merito all'attribuzione di incentivi urbanistici per la rigenerazione dei tessuti urbanizzati, che il PUG definisce impropriamente "capacità edificatoria", si sottolinea che tale possibile attribuzione è subordinata al raggiungimento degli obiettivi di miglioramento del patrimonio edilizio non idoneo, ai sensi dell'articolo 8 della L.R.24/2017. Al contrario, l'articolo 25 del PUG dispone incentivi premianti attribuiti senza alcun criterio relativo ai livelli di miglioramento, rispetto alla condizione attuale, delle prestazioni energetiche, della sicurezza sismica, della sostenibilità dell'edificio, oltre che rispetto a requisiti di eliminazione di barriere architettoniche e realizzazione di edilizia residenziale sociale.

Per la terza categoria di interventi di cui alla lettera c) della "Definizione" di cui all'articolo 25 delle Regole del PUG, gli incentivi potenziali sono impropriamente attribuiti tramite indici di utilizzazione fondiaria e sono associati incrementi una tantum per ciascun centro abitato, senza criteri circa il miglioramento del patrimonio non idoneo ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L.R.24/2017. Assegnare in maniera generalizzata per interi centri tali incentivi, non rende possibile governare la riqualificazione degli edifici esistenti in quanto non è assegnata in base alle caratteristiche dei tessuti e, inoltre, non permette di comprendere di quanto sarebbe possibile densificare le aree già edificate (in quanto non vi sono indicazioni circa la densità attuale dei lotti).

Si chiede, pertanto, di subordinare la possibilità di accedere ad incentivi urbanistici al solo incremento della qualità edilizia ai sensi dell'art. 8 della LR 24/2017, chiedendo, inoltre, di

calcolare gli incentivi sotto forma di incrementi volumetrici ed eliminando qualsiasi riferimento agli indici fondiari, per garantire la coerenza con l'articolo 26 della LR 24/2017.

In tema di dotazioni territoriali, si prende atto dell'inserimento di un nuovo articolo 13bis nel documento delle Regole. Tuttavia, la norma fa riferimento al solo livello quantitativo, rimandando a quanto stabilito dall'articolo 35 della LR 24/2017, senza fornire prescrizioni di carattere qualitativo/prestazionale in merito al livello di dotazioni territoriali da raggiungere per le diverse parti del territorio urbanizzato, in termini di realizzazione, manutenzione, qualificazione, e in merito al concorso alla realizzazione di dotazioni territoriali, in particolare per le trasformazioni complesse attuabili tramite AO/PAIP/procedimenti speciali. Si ricorda infatti che il PUG deve garantire l'equilibrio della quantità di dotazioni rispetto al fabbisogno attraverso condizioni di sostenibilità territoriale e ambientale che derivano dalle considerazioni per le parti omogenee di città.

Pertanto, è improprio demandare la realizzazione o la trasformazione delle dotazioni alle amministrazioni tramite l'approvazione di un progetto esecutivo in quanto la sostenibilità dell'intervento deve essere necessariamente valutata dal Piano. Analogamente, per la realizzazione di nuove dotazioni territoriali, qualora il PUG ne individui la mancanza, queste possono essere reperite tramite il ricorso ad un PAIP da parte della amministrazione predisposto e approvato ai sensi dell'articolo 38 c. 17.

Dunque, per sopperire alla mancanza di un sistema di valutazione che ponga le condizioni per la sostenibilità dei cambi d'uso e la realizzazione di nuove dotazioni territoriali pubbliche, si chiede di demandare tale possibilità all'attivazione del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24/2017 e alla relativa ValSAT.

Inoltre, si chiede di stralciare i seguenti passaggi dell'art. 13bis:

“all'interno dei suddetti areali i singoli servizi pubblici potranno essere realizzati, implementati o trasformati fra loro solo attraverso l'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale”

“Nel caso di necessità di una dotazione territoriale, questa potrà essere realizzata per qualunque tipologia sempre nel rispetto delle condizioni di sostenibilità ecologiche. In tali aree, nel caso si rilevasse la cessazione della necessità della presenza di una dotazione territoriale, dopo 5 anni dall'approvazione del Piano sarà possibile prevedere altre destinazioni da parte dei privati possessori degli immobili senza che ciò comporti variante al Piano”

In merito invece al fabbisogno di dotazioni individuato, si rileva che il Piano contiene nel QC schede di valutazione delle principali dotazioni comunali e, all'interno delle Schede di Strategia di Piano, delle indicazioni su puntuali fabbisogni in termini di attrezzature urbane. Tuttavia, queste indicazioni, non sono aspetti vincolanti nella norma.

Pertanto, si chiede di trasferire le considerazioni conoscitive e strategiche del Piano nella disciplina, rafforzando l'incisività del PUG nel disporre indicazioni per le trasformazioni complesse in merito al rafforzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche.

In merito alla disciplina delle parti di TU inedificate (art. 26 “lotti ineditati all'interno del TU” delle Regole), il PUG individua quattro categorie di areali all'interno della tavola dell'Assetto Strutturale del TU: nodi ecologici principali, nodi ecologici secondari, nodi ecologici di terzo livello, superfici inedificate ricadenti in aree edificate prevalentemente residenziali di dimensione superiore ai 500 mq. Facendo seguito a quanto richiesto in merito alla necessità di ripерimеtrare il territorio urbanizzato, si chiede di stralciare i punti a), b) riducendo quindi la norma ai soli lotti liberi di completamento, punti c) e d), e di conseguenza, si chiede di riassociare i tipi di intervento alle categorie rimaste, come di seguito indicato.

A tale categoria (parti di TU inedificate) possono appartenere: (1) i singoli lotti liberi di completamento di strumenti attuativi vigenti; (2) lotti di completamento di strumenti attuativi previgenti decaduti di cui però siano completate le opere di urbanizzazione; oppure alle (3) aree pertinenziali (se rilevabili catastalmente). Per il primo caso, il completamento avviene secondo quanto stabilito dalla convenzione vigente; nel secondo caso, il completamento di previsioni residue non può in alcun modo comportare variante, dovendo necessariamente essere coerente con la convenzione urbanistica e le norme dello strumento attuativo, in corso o non più vigente ma che abbia completato la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando la coerenza con la Strategia e la ValSAT del Piano. Di fatti, è compito del Piano valutare se tali previsioni residue siano coerenti con il PUG e, in caso contrario, subordinare il loro completamento alla stipula di Accordi Operativi / Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica che ne definiranno i contenuti specifici in coerenza con il PUG. Pertanto, non si ritiene ammissibile l'attribuzione di capacità edificatorie nei TU alle aree libere, come riportato nelle schede del presente articolo per ogni centro del territorio urbanizzato, in quanto l'edificazione di tali lotti non costituisce l'assegnazione di nuovi diritti edificatori ma solo il completamento delle previsioni previgenti verificate in sede di quadro conoscitivo. Nel terzo caso, l'eventuale densificazione deve necessariamente rispondere a determinate condizioni al contorno, valutate in sede conoscitiva dalla ValSAT, che individuino le parti della città idonee ad accogliere una densificazione comunque subordinata a determinate condizioni di sostenibilità e che si configura come intervento di NC, da attuarsi pertanto almeno attraverso PdC convenzionato.

Pertanto, relativamente alle possibilità di intervento ammesse per i lotti ineditati, si chiede di riportare i casi a quelli ammessi dalla normativa urbanistica edilizia, ammettendo il completamento di piani attuativi in corso e dei lotti residui di previgenti strumenti attuativi, ma di cui siano già state completate le opere di urbanizzazione, nonché la possibilità di densificare singoli lotti liberi che si configurano come aree pertinenziali. In entrambi i casi il PUG deve verificare la coerenza con la propria Strategia e la capacità dello specifico tessuto urbano di accogliere gli interventi. In coerenza con l'articolo 26 della LR 24/2017, si chiede, pertanto, di eliminare la tabella che assegna la capacità insediativa ai singoli centri.

Relativamente ai lotti residui di completamento di previgenti strumenti urbanistici, si chiede di dare atto, attraverso apposita ricognizione, della loro capacità edificatoria residua in relazione agli strumenti attuativi decaduti e dello stato delle opere di urbanizzazione realizzate (e della loro eventuale cessione all'Amministrazione). Da tale ricognizione deve emergere se il completamento di tali previsioni sia coerente con il Piano, demandando eventualmente la loro residua attuazione alla stipula di AO/PAIP.

2.8 Mobilità sostenibile

In relazione ai temi della mobilità sostenibile si ricorda che il miglioramento dell'accessibilità e della qualità urbana a favore della mobilità attiva nei territori urbanizzati va inteso alla base di tutte le strategie e azioni locali previste sia nei capoluoghi che nelle numerose frazioni e località, in affiancamento e stretta integrazione agli interventi di rigenerazione urbana (cfr. PS.3.13), nell'ottica di attivare un processo di rigenerazione diffusa così come rilanciato anche negli indirizzi progettuali del PFTE della Città metropolitana di Bologna del Centro di Mobilità di San Benedetto Val di Sambro, attualmente in fase di parziale realizzazione grazie a finanziamenti PNRR dedicati alla stessa Città metropolitana (Piani Urbani Integrati). Anche sulla base di ciò, in tema di pedonalità è necessario, in coerenza con il PUMS (cap.6.2.1), prevedere nella SQUEA, sia nei capoluoghi che nelle altre frazioni, lo sviluppo di azioni mirate all'abbattimento delle barriere architettoniche (anche con lo sviluppo di PEBA), per ampliare, ricucire e qualificare la rete dei percorsi pedonali e delle pedonalizzazioni anche in

relazione alle emergenze storiche (ad oggi citate solo per il Parco della Rimembranza e area del Belvedere a Castiglione dei Pepoli).

Si segnala, inoltre, che, nello studio di fattibilità per la realizzazione della stazione ferroviaria di Ca' di Landino predisposto dalla Città metropolitana, è emerso, come esito finale dell'analisi tecnico-economica, l'orientamento di puntare sulla qualificazione della stazione di San Benedetto Val di Sambro/Castiglione dei Pepoli a Centro di Mobilità, superando la previsione nella suddetta località. Si ritiene opportuno quindi eliminare dalla SQUEA i riferimenti a una possibile nuova fermata SFM a Cà di Landino.

Per quanto concerne la valorizzazione di cammini, itinerari escursionistici e ciclovie, tangenti o passanti i centri abitati e le diverse località, devono essere incluse alla Strategia PS.3.9, oltre alla Ciclovia Savena #19 e all'itinerario escursionistico Alta Via dei Parchi (itinerario G), anche la Ciclovia della Lana #18 nel suo duplice ruolo sia di linea della rete della Bicipolitana per il tempo libero https://www.bicipolitanabolognese.it/linee_per_il_tempo_libero che per gli spostamenti di tutti i giorni https://www.bicipolitanabolognese.it/linee_per_tutti_i_giorni, come diramazione della Linea #2.

Si rimanda alle tavole del PUMS di riferimento relative a specifiche attività di ricognizione approvata:

https://pumsbologna.it/Engine/RAServeFile.php/f/documenti_approvazione/TAVOLE/tav1A.pdf

https://pumsbologna.it/Engine/RAServeFile.php/f/documenti_approvazione/TAVOLE/tav1B.pdf

Si chiede anche di aggiornare tutti gli elaborati di Piano con la corretta numerazione delle linee della Bicipolitana (come già sopra riportata).

Si rileva che nelle condizioni di sostenibilità dell'articolato delle Regole del PUG non appaiono sufficienti indicazioni relative al miglioramento delle condizioni di accessibilità per gli interventi di trasformazione ammessi dal Piano. Infatti, oltre alla previsione di dotazioni tecnologiche (centraline) per la ricarica delle bici elettriche attualmente presenti agli artt. 25, 26 e 34 delle Regole, vanno indicati collocazione e dimensionamento degli spazi di sosta per le biciclette nei diversi ambiti. Pertanto, è necessario che le condizioni di sostenibilità delle Regole del PUG (in particolare agli artt. 25, 26 e 34) vengano ampliate al fine di individuare in modo mirato i requisiti prestazionali e i relativi standard ottimali a favore di accessibilità, qualità urbana ed inserimento del verde da svilupparsi per tipologia di intervento rispetto, in particolare in caso di interventi complessi da attuarsi attraverso Accordi operativi e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica, in coerenza con il PUMS ai capitoli 4.4.4 e 6.2.2.4 e all'art. 38 del PTM.

2.9 Sicurezza territoriale e tavola dei vincoli

Si apprezza il lavoro svolto nella realizzazione della microzonazione sismica e condizione limite per l'emergenza in accordo con quanto indicato dalla D.G.R. 630 del 2019 (indicazioni poi riprese dalla D.G.R. 476 del 12 aprile 2021, entrata in vigore il 20 aprile 2021 e dalla D.G.R. 564 del 2021 del 26 aprile 2021, entrata in vigore il 12 maggio 2021).

In merito alla Strategia del PUG, si concorda con l'inserimento tra le Azioni Strategiche la necessità di migliorare la sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente, ma si suggerisce di trattare anche il tema della gestione della sicurezza sismica in un'ottica territoriale. Si rammenta, infatti, che le risultanze degli approfondimenti sismici effettuati dal PTM (carta di area vasta delle aree suscettibili agli effetti locali) e dal PUG (microzonazione

sismica) vanno considerati al fine di "indirizzare le scelte urbanistiche verso aree a minore pericolosità" (DGR 564 del 2021 - disposizioni generali).

Prendendo atto della redazione di apposite "Tavole dell'attitudine del territorio extraurbano alle trasformazioni" in seguito ai rilievi effettuati in sede di STO, come anche segnalato nelle richieste istruttorie del capitolo 2.2, si rileva che le *"parti del territorio extraurbano contermini ai principali centri che non presentano fattori preclusivi alle trasformazioni urbane"* in alcuni casi si sovrappongono a zone di attenzione per instabilità, in relazione sia a dissesto di versante sia a problematiche relative alla gestione del rischio sismico. Questo approccio sembra in contrasto con le indicazioni delle Delibere di Giunta regionale citate in precedenza e, in generale, non favorevole alla gestione del rischio territoriale. Il disallineamento è presente anche all'interno dello stesso PUG, in quanto nelle "condizioni di sostenibilità" dell'art. 34 delle Regole viene indicato che *"i nuovi interventi di trasformazione esterni ai territori urbanizzati devono rispettare le indicazioni contenute nelle Carte di microzonazione sismica comunali e privilegiare gli areali che presentano i rischi minori"*. Fermo restando quanto richiesto per la disciplina delle nuove urbanizzazioni, si chiede quindi di rivedere le "Tavole dell'attitudine del territorio extraurbano alle trasformazioni" favorendo le aree che presentano minore pericolosità sismica, tenendo comunque conto degli altri elementi strutturali che limitano l'espansione esterna al TU, garantendo così coerenza con quanto previsto all'art. 34 delle Regole.

Si prende positivamente atto dell'inserimento del Titolo 8 "Norme per la riduzione del rischio sismico" nelle Regole del PUG. Tali indicazioni hanno correttamente preso come riferimento il PTM (art. 28 "Rischio sismico") e sono state chiaramente distinte le aree stabili e instabili.

In merito alla gestione del rischio idraulico e idrogeologico, si rileva che la documentazione fornita a seguito delle integrazioni, è stata rielaborata tenendo conto degli aggiornamenti del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) – III ciclo di aggiornamento dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po, nonché al progetto di Variante al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del Po.

Rilevando quindi positivamente, similmente a quanto fatto per il rischio sismico, l'introduzione del Titolo 9 "Ulteriori disposizioni per la sicurezza idraulica e da frana" nelle Regole del PUG, si ritiene opportuno integrare la disciplina di piano con un esplicito richiamo alle disposizioni di cui all'art. 9 e al Titolo II delle norme del PAI Po. Infatti per tutti gli interventi ricadenti nelle aree in dissesto su versante e nelle aree interessate da fenomeni di esondazione o da dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua ed anche in aree caratterizzate da condizioni di stabilità non adeguatamente accertate, dovrà essere sempre dimostrata la compatibilità degli interventi di trasformazione con le condizioni di pericolosità e con le potenziali dinamiche di dissesto presenti. A tal fine, gli interventi dovranno essere corredati da una specifica relazione geologica e geotecnica, comprensiva delle valutazioni idrogeologiche necessarie, finalizzata a verificare la sicurezza dell'intervento e la sua compatibilità con il quadro di rischio esistente. Similmente per le aree soggette a rischio idraulico dovrà essere dimostrata la compatibilità degli interventi di trasformazione attraverso la produzione di approfondimenti specifici.

Inoltre pare opportuno chiarire che tutte le previsioni urbanistiche dovranno sempre considerare la compatibilità in relazione alle norme contenute nei piani di assetto idrogeologici vigenti.

Fermo restando la necessità di adeguare tutti gli elaborati del PUG, compresa la tavola dei vincoli, sulla base delle indicazioni fornite dal Settore della Difesa del Territorio della Regione Emilia-Romagna, si evidenzia la necessità di esplicitare nella disciplina di piano che le previsioni urbanistiche e gli interventi diretti dovranno essere sempre corredati da specifici

approfondimenti idraulici e idrogeologici, finalizzati a dimostrare la compatibilità delle trasformazioni previste con le disposizioni degli strumenti di pianificazione di bacino sovraordinati, sia vigenti sia operanti in regime di salvaguardia.

In riferimento alla Tavola dei Vincoli si prende atto dell'esclusione degli ecosistemi del PTM, declinati invece nella disciplina del PUG. Si suggerisce di suddividere le rappresentazioni cartografiche in tavole tematiche, per rendere più leggibili i perimetri dei singoli vincoli e tutele, altrimenti difficilmente riconoscibili.

Al netto delle verifiche e richieste della Regione relative a vincoli e tutele derivanti dai piani di propria competenza, si segnala che non risultano perimetrati tutti i Centri storici elencati nell'Allegato E del PTCP, ai sensi dell'art. 8.3 PTCP (Allegato B del PTM), attualmente in vigore in quanto costituente pianificazione paesaggistica regionale. Si chiede dunque, fermo restando quanto richiesto dalla Regione sulla tavola dei vincoli in relazione alle proprie competenze, di garantire coerenza con quanto indicato negli elaborati di PTCP contenuti all'Allegato B del PTM, riconoscendo e perimetrando nella tavola dei vincoli tutti i centri storici dei Comuni di Castiglione dei Pepoli e San Benedetto Val di Sambro elencati nell'Allegato E del PTCP.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1 Gli esiti della consultazione

Nell'ambito della fase di approvazione del PUG, all'interno dei lavori del CUM e della STO, è stata richiesta ai soggetti competenti in materia ambientale l'espressione del proprio parere.

Risultano dunque pervenuti i pareri dei seguenti Enti: ARPAE APAM, Azienda U.S.L. di Bologna, Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Settore Aree Protette Foreste e Sviluppo della Montagna della Regione Emilia-Romagna, Autostrade per l'Italia.

Inoltre è pervenuto il contributo espresso dal Settore della Difesa del Territorio della Regione Emilia-Romagna, relativo alla verifica di coerenza del PUG con la Pianificazione di Bacino.

Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionandola ad alcune misure di sostenibilità ambientale, di cui si riporta di seguito una breve sintesi.

Il parere di **ARPAE APAM** relativo alla sostenibilità ambientale delle previsioni del Piano ai sensi dell'art. 19, comma 4 della Legge regionale 24/2017, ricevuto con nota PG n. 39829 del 05.06.2026, presenta le seguenti prescrizioni e considerazioni:

1. Quadro Conoscitivo

- Riscontra una parziale mancanza di adeguati commenti per restituire le dinamiche di medio e lungo periodo riguardanti i fenomeni che, in generale, saranno principalmente innescati dal cambiamento climatico, oltre alla mancanza di un'analisi delle serie storiche per i consumi energetici nonché delle misure adottate e previste per il risparmio energetico.
- Ritene opportuno che il Comune di San Benedetto Val di Sambro preveda l'aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica (PCA) e chiede di aggiornare la valutazione delle criticità riportate in tale Piano.
- Richiede l'integrazione del documento con i dati storici sulla qualità dell'aria (provenienti da stazioni regionali, convenzioni locali o laboratori mobili) o le relative alternative in loro assenza (dati storici comunali o di comuni limitrofi simili), oltre all'analisi dei trend degli inquinanti per evidenziarne i miglioramenti o peggioramenti in linea con il Piano Aria regionale, al confronto dell'andamento con i Valori Limite del D.Lgs. 155/2010 e l'evidenziazione della variabilità territoriale all'interno del comune.
- Evidenzia la necessità di correggere i disallineamenti cartografici tra i tracciati delle linee elettriche a media tensione e le relative fasce di rispetto nella Tavola dei Vincoli, oltre a richiedere la mappatura delle Stazioni Radio Base (SRB) a San Benedetto Val di Sambro e l'aggiornamento dei riferimenti normativi di settore.
- Rileva la necessità di adeguamento del sistema fognario e depurativo, suggerendo la verifica delle reti esistenti e degli allacci, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale, segnalando che la corretta depurazione dei reflui prima dello scarico in ambiente deve essere posta come condizione di sostenibilità necessaria e vincolante a qualsiasi incremento di carico insediativo.

2. Tavola e Scheda dei Vincoli

- Chiede di aggiungere i riferimenti normativi a cimiteri, depuratori e alle emissioni da campi elettromagnetici a bassa frequenza.
- Rileva la necessità di correggere il disallineamento della distanza di rispetto di alcune linee elettriche a media tensione con il tracciato della linea.
- Chiede di individuare le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, così come i riferimenti normativi, indicando nella scheda dei vincoli le aree di divieto ai sensi della

normativa di settore.

- Segnala che occorre inserire la zona di protezione dell'Osservatorio Astronomico, FELSINA di Monte San Pietro (BO), sollecitando per tali zone la redazione di un Piano Luce per il censimento dei corpi illuminanti non conformi.

3. Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA)

- Ritiene fondamentale che siano pubblicati sul sito istituzionale dei Comuni, tutti i dati e gli strumenti necessari per poter calcolare gli indici BTCm, BTC e RIE e, attraverso il piano di monitoraggio del PUG, siano calcolati, aggiornati a livello comunale e pubblicati con un report a frequenza stabilita (tra i 2 e 5 anni) per monitorare l'evoluzione degli stessi e valutare l'efficacia delle azioni di piano nel tempo.
- segnala che occorrerà valutare attentamente in fase autorizzatoria i potenziali impatti sull'ecosistema naturale e fluviale della realizzazione del percorso ciclopedonale e della "posa di un'Autostrada Digitale a banda ultra larga" che il PS 2.4 prevede all'interno del Parco Fluviale del Setta, onde evitare impermeabilizzazione o creazione di barriere fisiche allo scorrimento superficiale e sotterraneo delle acque.
- Raccomanda l'inserimento, tra le condizioni di sostenibilità, dell'obbligo di impiegare una percentuale minima di materiali recuperati o riciclati nelle nuove edificazioni e ristrutturazioni per raggiungere gli obiettivi delle politiche PS 3.3 e 3.4.

4. Regole

- Chiede che la verifica della capacità della fognatura e dell'impianto di depurazione afferente sia verificata per ogni TU dei due Comuni e di indicare criteri generali per la raccolta e lo smaltimento delle acque pluviali non soggette al dilavamento di sostanze inquinanti secondo le indicazioni delle DGR n. 286/2005 e 1860/2006, oltre che, come condizione di sostenibilità, deve essere richiesto e poi assicurato il trattamento delle acque reflue ai sensi della normativa vigente e il controllo sul loro perfetto funzionamento.
- Evidenzia la necessità di eliminare la discrepanza all'art. 34 delle Regole, riallineando le condizioni di sostenibilità per le nuove urbanizzazioni solo per i centri dove queste sono ammissibili.
- Chiede l'inserimento dell'obbligo di stimare preventivamente gli impatti emissivi (PM10 e NOx) come requisito necessario per la valutazione di sostenibilità ambientale positiva degli interventi attuabili con AO, AdP o PCC.

5. Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale - ValSAT

- Ribadisce la necessità di apportare le modifiche richieste in precedenti contributi.
- Devono essere aggiornati i riferimenti ai piani settoriali vigenti.
- Specifica i requisiti che la valutazione di sostenibilità di ogni intervento deve soddisfare.
- Chiede di armonizzare le condizioni di sostenibilità degli interventi tra ValSAT e Regole, dando alcune raccomandazioni rispetto agli indicatori e al monitoraggio.
- Indica che occorre pubblicare sul sito web istituzionale dei Comuni tutti i dati, software e modelli necessari al calcolo agevole degli indici ecologici di Piano a garanzia della trasparenza per i soggetti proponenti.
- Sollecita una rapida approvazione del Regolamento Edilizio recependo le metodologie di calcolo per la sostenibilità degli interventi.

6. Il Piano di Monitoraggio

- Chiede di inserire nel rendiconto la risoluzione delle 18 criticità del Sistema Ambientale oltre a quelle del Sistema Territoriale.
- Richiede l'inserimento di indicatori specifici per la qualità dei corpi idrici superficiali, la sicurezza idraulica, le fonti di energia rinnovabile, i livelli acustici, elencandoli.

- Ritiene necessario monitorare i livelli di pressione sonora nelle aree adiacenti ai plessi scolastici e rendicontare gli interventi di mitigazione acustica realizzati.
- Dispone l'esplicitazione nel report annuale di alcuni sub-indici di dettaglio dell'indice diagnostico ID.

Il parere dell'**Azienda U.S.L di Bologna**, ricevuto con PG n. 37639 del 27.05.2026, prende atto del recepimento di indicazioni fornite in precedenti contributi, e fornisce le seguenti indicazioni:

- suggerisce di individuare modelli di gestione e sviluppo specifici per le caratteristiche geografiche ed epidemiologiche di ciascuno dei territori comunali rispetto alla difficoltà nell'accesso ai servizi sanitari;
- auspica il coinvolgimento di professionisti, enti locali e comunità per definire misure di integrazione socio-sanitaria adeguate al progressivo invecchiamento e allo spopolamento del territorio;
- suggerisce di migliorare chiarezza e leggibilità della tavole dei vincoli per garantire una consultazione agevole da parte della cittadinanza e di tutti i soggetti interessati.

Il parere del **Settore Aree Protette, Foreste e Sviluppo della Montagna della Regione Emilia-Romagna**, ricevuto con PG n. 44524 del 22.06.2026, **esprime l'esito positivo della Valutazione di Incidenza ambientale (VINCA)** rispetto al PUG, a seguito dell'espletamento della procedura di screening di incidenza, dalla quale si evince che il Piano in oggetto non determina incidenza negativa significativa sul sito Natura 2000 interessato.

Nel parere viene ricordato che i progetti attuativi del Piano dovranno essere sottoposti alla procedura di VINCA qualora interessino, direttamente o indirettamente, Siti della Rete Natura 2000.

Il parere della **Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara**, PG n. 38862 del 01.06.2026 formula le seguenti osservazioni e prescrizioni:

- richiede di inserire nel Quadro Conoscitivo del Comune di San Benedetto Val di Sambro le schede di dettaglio dei siti archeologici censiti, al fine di garantire l'omogeneità con la documentazione presentata per Castiglione dei Pepoli e la completezza del dato;
- richiede di rendere più chiara la rappresentazione del tematismo "*Ambiti di potenzialità archeologica*" nella tavola dei vincoli tramite un puntuale rimando alle specifiche Carte di Potenzialità Archeologica comunali;
- raccomanda di inserire un collegamento diretto al WebGIS del Patrimonio Culturale della Regione Emilia-Romagna per assicurare il costante aggiornamento dei dati relativi ai siti e agli interventi archeologici.

Il parere di **Autostrade per l'Italia (ASPI)**, ricevuto con PG 27311 del 24.04.2024, contiene le seguenti considerazioni di carattere generale e prescrizioni tecniche:

- chiede il rispetto delle fasce di rispetto dal confine di proprietà autostradale (60 m fuori dai centri abitati, 30 m all'interno) ai sensi del Codice della Strada, ponendo a carico dei titolari di possibili titoli abilitativi edilizi in tali fasce la realizzazione degli eventuali interventi di risanamento acustico;
- ricorda l'obbligo di sottoporre alla preventiva approvazione di ASPI e del MIT le opere interferenti nella fascia di rispetto, dettagliandone le condizioni.

Il Contributo, relativo alla verifica di coerenza del PUG con la Pianificazione di Bacino, espresso dal **Settore della Difesa del Territorio della Regione Emilia-Romagna**, ricevuto con note P.G. 47129 e 48705 rispettivamente del 01.07.2026 e 07.07.2026, ritiene che la documentazione del PUG sia sostanzialmente coerente con la pianificazione di bacino, anche in relazione agli aggiornamenti del PGRA e relativi alla variante al PAI Po intervenuti

a partire da dicembre 2025, a condizione che venga integrata e modificata la documentazione secondo le prescrizioni di seguito sintetizzate:

- inserire nel quadro conoscitivo la perimetrazione aggiornata al 2026 del dissesto in località Cà di Sotto e di correggere le imprecisioni rilevate nel testo;
- rispetto al Titolo 9 delle Regole del PUG:
 - introdurre una prescrizione specifica che comporti la verifica della compatibilità idraulica degli interventi, diretti e indiretti rispetto alla normativa sovraordinata sia vigente che in salvaguardia;
 - modificare l'art. 42, stralciando i riferimenti alle aree a rischio frana derivate dal PAI Po e le perimetrazioni degli abitati instabili poiché si tratta di elementi sovraordinati la cui disciplina non è oggetto delle regole del PUG e che deve trovare spazio nella tavola dei vincoli e nelle relative schede;
 - richiamare, all'art. 42, l'art. 9 comma 10 del PAI, che prevede verifiche tecniche volte a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente;
- nella Tavola e nella Scheda dei Vincoli recepire gli strumenti ancora vigenti sul rischio idrogeologico (PSAI Reno e PGRA Il ciclo) e suddividere il tema del rischio idraulico in tre tavole distinte, per evitare l'attuale illeggibilità della tavola dei vincoli, integrando di conseguenza la scheda dei vincoli.

Si prende atto che gli elaborati di piano sono stati depositati dal 25.10.2023 al 24.12.2023 e che durante il periodo di deposito il Comune di Castiglione dei Pepoli ha ricevuto 8 osservazioni, di cui 4 accolte e 3 accolte parzialmente, mentre il Comune di San Benedetto Val di Sambro ha ricevuto 10 osservazioni, di cui 4 accolte e 2 accolte parzialmente. I Comuni non hanno dichiarato quali osservazioni sono relative alla Valsat. I Comuni hanno inoltre ricevuto osservazioni dell'ufficio di piano. Le osservazioni e le relative controdeduzioni sono esposte nella dichiarazione di sintesi.

3.2 Conclusioni

La Città metropolitana – Settore Pianificazione Territoriale, in qualità di Autorità competente ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L.R. n. 24/2017, si esprime in merito alla valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali. Considerato che il successivo comma 4 dello stesso art. 19 dispone che le Autorità competenti per la valutazione ambientale *“esprimono il parere motivato di cui all' articolo 15, comma 1, del decreto legislativo n. 152 del 2006, in sede di CU, nel corso del procedimento unico e nella fase di conclusione dell'accordo di programma in variante ai piani, disciplinati rispettivamente dagli articoli 53 e 60 della legge, acquisendo il parere dell'Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (ARPAE) relativo unicamente alla sostenibilità ambientale delle previsioni dello strumento urbanistico in esame”*, con la presente si assume integralmente il parere di Arpa Emilia-Romagna Area prevenzione ambientale metropolitana (APAM) (PG n. 39829 del 05.06.2026), ai sensi dell'art. 19, comma 4 della Legge regionale 24/2017.

In merito alle valutazioni di sostenibilità territoriale si rimanda alle valutazioni di cui al capitolo “Valutazione della proposta”.

Pertanto, 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 del PUG, condizionata al recepimento delle considerazioni sopra riportate, del parere in merito alla compatibilità delle**

previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni indicate nel parere di ARPAE APAM relativo alla sostenibilità ambientale (Allegato A), acquisito ai sensi dell'art.19, comma 4, della L.R. 24/2017, allegati alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale.

4. ALLEGATI

A. Parere relativo unicamente alla sostenibilità ambientale di ARPAE APAM (art. 19, comma 4, L.R. 24/2017);

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:
Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

Firmato:
Funzionaria tecnica Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Susanna Patata

Firmato:
Funzionario tecnico Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Francesco Selmi