
Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

**VARIANTE PER MODIFICHE NORMATIVE E
CARTOGRAFICHE.**

**AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)
n. 8/2019**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 8
del 28/02/2019

del Comune di
Argelato

PROCEDIMENTO:

Formulazione RISERVE ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 27 Maggio 2021

INDICE

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO	3
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA	5
2.1. L'attuazione degli interventi nell'area di Corte Palazzo	5
2.2. I criteri operativi per le indagini ed approfondimenti sismici di terzo livello	6
2.3 Ulteriori considerazioni	6
2.4 Indicazione per la conclusione del procedimento	7
3. VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO	7
4. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	7
5. ALLEGATI	7

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio e l'incentivazione delle condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4, lettera a), le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

Relativamente al RUE, la normativa (art. 33, comma 4-bis, della L.R. 20/2000) prevede che, nel caso in cui contenga la disciplina particolareggiata del territorio, esso debba essere sottoposto al procedimento di approvazione previsto per il POC di cui all'art. 34 della L.R. 20/2020. Le seguenti riserve sono quindi riferite alle previsioni della variante al RUE relative alla disciplina particolareggiata del territorio da rendere maggiormente coerenti con il PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale più ampio.

1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Argelato, dotato di PSC, RUE e POC approvati, con la presente variante 8/2019 al RUE, adottata dal Comune di Argelato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 28.02.2019, intende apportare alcune modifiche cartografiche e normative di rilievo, con l'obiettivo di adeguare il RUE alle innovazioni introdotte in materia edilizia dalla L.R. 15/2013 ed omogeneizzare parti normative di carattere generale contenute nel RUE e di rispondere all'esigenza di recepire alcune richieste dell'ufficio tecnico comunale e di privati cittadini.

L'amministrazione comunale ha ritenuto che la variante, non incidendo in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti, rientri nella fattispecie di cui all'art. 5, comma 5, lettere b) e c) della L.R. 20/2000 e s.m.i e per questo non vada assoggettata a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale.

Le modifiche proposte su istanza di privati ed ufficio tecnico sono:

ARGOMENTO N. 1 – Trasformazione di una parte del verde pubblico presente in ambito consolidato ASP-C in via dell'industria (fogli 26 mappale 525) senza incremento di indici edificatori disciplinando, tramite una nuova scheda progettuale di cui all'allegato 4 del RUE (n° 25), il coinvolgimento anche del contiguo mappale 421 foglio 26, di proprietà comunale, al fine di poter procedere all'alienazione dell'area attualmente classificata a verde pubblico previo inserimento nel piano delle alienazioni (Variante cartografica e normativa). La modifica è motivata dalla richiesta di un privato che intende acquistare l'area pubblica per poter procedere ad un ampliamento del proprio stabilimento attiguo, ad oggi non realizzabile in quanto il nuovo manufatto non sarebbe conforme a causa della mancanza della distanza dal confine (5.00 ml), così come prescritto dallo stesso art. 27, nonché dall'art. 2.4.13 dello strumento vigente. Tale area si andrà ad aggiungere alla ST originaria dell'ambito ASP-C, senza variarne il Diritto edificatorio esistente.

ARGOMENTO N. 2 - La variante riguarda due edifici esistenti ricompresi all'interno del tessuto classificato come “area di integrazione storico-ambientale e paesaggistica” (art.21), localizzati sul margine ovest di Villa Beatrice (Area a parco pubblico territoriale) e consistenti nella ex Casa Colonica ed ex Stalla Fienile facenti parti del complesso di Corte Palazzo. Nel RUE vigente per l'edificio ex casa colonica, il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione di cedere un'area sistemata a verde (individuata al catasto come Fg.19 Map. 18 parte, 434), parte del sistema delle dotazioni per attrezzature e spazi collettivi (art.35) ancora da realizzare e posta a sud degli stessi della Corte Palazzo. L'area verde, che si riconosce in cartografia (TAV 1a) in quanto perimetrata di rosso unitamente all'area di integrazione storico-ambientale e

paesaggistica, risulta attualmente di proprietà di terzi. A seguito di istanza da parte degli attuatori che non sono nelle condizioni di poter acquisire tale area si propone di inserire nella norma del RUE la possibilità di poter attuare il cambio d'uso attraverso forme alternative di oneri o, in alternativa, opere equivalenti o monetizzazione da definire con l'Amministrazione comunale attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

ARGOMENTO N. 3 - L'argomento di Variante riguarda la correzione di errore materiale, riferita alla scheda progettuale 7 – via Centese n.168, dell'Allegato 4 del RUE. Nella scheda progettuale approvata nel RUE di primo impianto, alla voce "Capacità edificatoria max" erano concessi "370 mq di SU come incremento rispetto ai fabbricati esistenti". Nel RUE vigente, a seguito di successive varianti, per errore di stampa, sono indicati "30 mq di SU come incremento rispetto ai fabbricati esistenti"

ARGOMENTO N. 4 - riclassificazione di un Edificio di valore storico- architettonico in Ambito rurale sito in via Centese 238, ed individuato al catasto al Fg.5 Map. 49, attualmente classificato come Casa padronale "A2" in "B1" "Casa rurali isolate".

ARGOMENTO N. 5 – recepimento di una classificazione già presente in PRG di un Edificio della Corte113 iscritto al catasto al Fg.18 Map.60 in via Venenta n.36. Si propone quindi di ascriverlo alla tipologia C4 "Edifici accessori".

ARGOMENTO N. 6 – introduzione della possibilità, anche per gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.33), analogamente a quanto già previsto per ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art.32) di poter edificare edifici per locali tecnici e per lo stoccaggio e manutenzione di arnie e melari per l'attività di apicoltore, attività agricola riconosciuta dalla L. 313/2004.

ARGOMENTO N. 7 – Si propone di modificare la scheda di cui all'art. 28 punto b) che disciplina l'"ambito produttivo sovracomunale esistente ASP-B" denominato ex comparto D1.2, introducendo tra le prescrizioni specifiche aggiuntive da inserire nell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000, la cessione gratuita della stazione ecologica attrezzata, impianti di raccolta e smaltimento rifiuti (Fg.37 Map. 2055). Si propone contestualmente di modificare la cartografia del RUE annettendo all'ASP-B la porzione di "ambito per Dotazioni ecologiche e ambientali-Aree non fruibili come attrezzature e spazi collettivi", su cui insistono attualmente le attività di raccolta e smaltimento rifiuti.

ARGOMENTO N. 8 – Ai sensi dell'art. 17 quinquies della Legge 134/2012, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio viene inserito nel RUE l'obbligo, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale, con una superficie utile superiore a 500 mq, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno dieci unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, della dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica negli spazi a parcheggio coperto o scoperto e per i box auto.

ARGOMENTO N. 9 – si propone di apportare una integrazione normativa al RUE con una nuova "Appendice 5", riguardante i criteri operativi per le indagini ed approfondimenti sismici di terzo livello per dare completezza all'adeguamento normativo in materia sismica agli strumenti urbanistici del Comune (PSC e RUE), in considerazione della recente variante al PSC in materia sismica.

ARGOMENTO N. 10 – Riguarda vari sotto-argomenti che incidono nella parte di carattere meramente urbanistica del RUE, per le quali si prevedono allineamenti e coordinamenti delle norme, secondo i punti di seguito indicati:

- a) Nuova definizione di serre;
- b) Funzioni sanitarie e sociosanitarie elenco degli usi;
- c) E-commerce;
- d) Difformità edilizie minori;

A seguito dell'adozione della variante, tuttavia, l'Ufficio Tecnico Comunale ha espresso una serie di osservazioni motivate e condivise con la Giunta Comunale, allegate alla delibera DGC n. 19 del 25/03/2021, con le quali si chiedeva:

-il recepimento dell'omogeneizzazione del RUE di cui alla D.C.U. n. 42 del 27/10/2016, considerato che, dalla data di adozione della variante n. 8 del RUE, è partito il percorso di predisposizione del nuovo Regolamento Edilizio Tipo, ai sensi della DGR 922/2017, nonché del PUG, ai sensi della LR 24/2017.

-lo stralcio dell'Argomento n. 1 che sarà oggetto di una specifica variante ex art. 8 della L.160/201 di prossima attivazione da parte di una azienda presente sul territorio che ha necessità di espandersi.

-lo stralcio dell'Argomento n. 7 per rimandarlo al nuovo strumento urbanistico in fase di studio.

-il recepimento della recente normativa sui requisiti minimi sul risparmio energetico degli edifici e l'installazione degli impianti di ricarica dei veicoli elettrici.

L'Amministrazione Comunale, con nota di cui al prot. CM n. 23076 del 20/04/2021, ha fatto richiesta quindi alla città Metropolitana di Bologna di fare riferimento alla relazione di variante controdedotta in funzione delle osservazioni dell'Ufficio Tecnico.

Pertanto nell'ambito delle presenti riserve si procederà con la valutazione delle proposte di variante di cui ai punti 2, 3, 4, 5, 8, 9 e 10, oltre alla variante inerente il richiamo alla normativa sui requisiti minimi sul risparmio energetico degli edifici e l'installazione degli impianti di ricarica dei veicoli elettrici.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Nel caso di variante al RUE, la Città Metropolitana può formulare riserve relativamente alle previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

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

2.1. L'attuazione degli interventi nell'area di Corte Palazzo

Il RUE vigente prevede di destinare ad area per attrezzature e spazi collettivi la porzione di terreno agricolo (che risulta attualmente di proprietà di terzi) posta all'interno del perimetro rosso che racchiude gli edifici di Corte Palazzo, unitamente all'area di integrazione storico-ambientale e paesaggistica. Al fine di realizzare la dotazione territoriale, la norma del RUE prescrive che l'edificio con tipologia ex casa colonica possa essere integralmente destinato a funzioni residenziali (finalizzati all'uso familiare del proprietario e dei suoi legittimi eredi e con la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo per 15 anni), a condizione che sia a carico dei soggetti attuatori la cessione gratuita al comune dell'area.

Nel prendere atto dell'impossibilità di reperire l'area da parte degli attuatori e della necessità di permettere il cambio d'uso attraverso forme alternative di oneri o, in alternativa, opere equivalenti o monetizzazione da definire con l'Amministrazione attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (argomento di variante 2), si chiede di indicare con quali strumenti normativi e di concertazione si intenda dare seguito all'attuazione delle dotazioni territoriali previste dal PSC.

Si richiama inoltre che l'"area di integrazione storico-ambientale e paesaggistica" di Corte Palazzo è anche classificata come "Nodo ecologico semplice locale" ed è pertanto disciplinata dall'art. 20 paragrafo secondo successivo del RUE che prevede l'attuazione degli interventi attraverso un Progetto Unitario. Tale progetto dovrà prendere in considerazione tutta l'area di pertinenza e/o ridefinire il limite della corte, prevedendo la valorizzazione dell'impianto arboreo esistente e proponendo adeguate integrazioni, anche in rapporto alle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportati nelle tavole del RUE. Le modalità di intervento comunque devono prevedere la più completa salvaguardia dell'ambiente naturale presente. A garanzia della realizzazione di tali opere a verde, il comune dovrà richiedere in sede di rilascio dei titoli abilitativi, apposita fideiussione pari al 100% del costo dell'intervento, da svincolare ad opere realizzate;

Sulla base delle considerazioni sull'**attuazione degli interventi nell'area di Corte Palazzo**, si formula la seguente

Riserva 1

Si chiede di esplicitare con quali strumenti normativi e di concertazione alternativi alla mancata cessione da parte dei privati si intenda dare seguito all'attuazione delle dotazioni territoriali previste dal PSC, anche prevedendo di finalizzare eventuali proventi della monetizzazione all'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale.

2.2. I criteri operativi per le indagini ed approfondimenti sismici di terzo livello

Al punto 9 della Variante l'Amministrazione Comunale propone di integrare il RUE con l'Appendice 5 "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale (argomento n.9)".

In relazione a tale elaborato, si evidenzia la necessità di aggiornare i criteri operativi in esso contenuti con le indicazioni espresse dalla D.G.R. 476 del 12 aprile 2021, entrata in vigore il 20 aprile 2021 (nelle norme ed in relazione si fa riferimento alla DAL 112/2007).

Tale modifica risulta opportuna al fine di mantenere aggiornate metodologie operative atte al raggiungimento di una sempre maggiore riduzione del rischio sismico. Va infine fatto notare che il Comune di Argelato ha realizzato nel giugno 2018 uno studio di Microzonazione Sismica aggiornato alla D.G.R. 2193 del 21 dicembre 2015, entrata in vigore l'8 gennaio 2016. Si chiede quindi di armonizzare il RUE con gli studi effettuati in relazione alla riduzione del rischio sismico.

Si pone infine l'attenzione sulla necessità di adeguare i futuri strumenti che verranno realizzati all'applicazione della nuova D.G.R. 476 del 12 aprile 2021, procedendo con l'adeguamento degli studi di microzonazione sismica ed in particolare con la realizzazione delle carte della distribuzione sul territorio dei valori di Hsm (Naso et al., 2019), parametro che esprime lo scuotimento atteso al sito in valore assoluto (accelerazione in cm/s^2).

Si evidenzia tale parametro in quanto rappresenta una vera e propria rivoluzione nella definizione del rischio sismico visto che permetterà la classificazione di tutto il territorio in modo da poter procedere (prima a scala regionale e successivamente a scala nazionale) con un confronto dei valori ottenuti più oggettivo e proporzionato

Sulla base delle considerazioni sui **criteri operativi per le indagini ed approfondimenti sismici di terzo livello**, si formula la seguente

Riserva 2

Si chiede di aggiornare in fase di approvazione i criteri operativi in esso contenuti con le indicazioni espresse dalla D.G.R. 476 del 12 aprile 2021, entrata in vigore il 20 aprile 2021 (nelle norme ed in relazione si fa riferimento alla DAL 112/2007).

2.3 Ulteriori considerazioni

Nel richiamare i contenuti del PTM, recentemente approvato con Delibera del consiglio metropolitano n. 16 del 12/05/2021, si evidenzia inoltre che, come nella fattispecie delle modifiche normative alla disciplina del territorio rurale di cui ai punti 6 e 10 e delle possibilità di intervento concesse con la riclassificazione degli edifici storici di cui ai punti 3, 4 e 5, qualora vengano conseguentemente presentati titoli edilizi per l'attuazione di interventi in territorio rurale, laddove siano in contrasto con il PTM stesso, il rilascio e/o la formazione dei titoli stessi dovrà essere subordinata alla verifica del rispetto della disciplina del PTM stesso.

2.4 Indicazioni per la conclusione del procedimento

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", si precisa che il procedimento di approvazione

della variante al RUE in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla LR n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto ad adeguare la variante al RUE alle riserve presentate, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

3. VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO

Trattandosi di interventi che insistono su aree già indagate nello strumento urbanistico vigente, si rimanda al parere in materia del vincolo sismico già espresso dalla Città Metropolitana in sede di formulazione delle riserve sul RUE e successive varianti.

Tuttavia la Città Metropolitana ha ritenuto di doversi esprimere (parere allegato A) in merito all'Appendice 5 "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale (argomento n. 9)

4. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La variante in oggetto risulta esente dalla procedura di valutazione di sostenibilità ambientale, poiché rientrante nei casi di esclusione previsti dall' art. 5, comma 5 della L.R. n.20/2000.

5. ALLEGATI

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

La Responsabile
Servizio Pianificazione
Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)

(Documento Firmato
Digitalmente)

Referente per il
Coordinamento
della pianificazione
comunale
(Arch. Maria Grazia Murru)

(Documento Firmato
Digitalmente)

Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)

(Documento Firmato
Digitalmente)