

Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

**VARIANTE PER RETTIFICA ERRORI MATERIALI E MODIFICHE PUNTUALI
NORMATIVE E GRAFICHE.
AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)
n. 2/2019**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n.106
del 30.12.2019

del Comune di

BUDRIO

PROCEDIMENTO:

Formulazione RISERVE ai sensi dell'art.34, comma 6 in applicazione della disciplina transitoria di cui all'art.4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 15 luglio 2020

Indice generale

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO
- 1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA
- 2.1. Modifiche alla disciplina del territorio rurale
- 2.1.1 Aumento del numero di unità immobiliari negli edifici localizzati in territorio rurale
- 2.1.2. Definizione degli “interventi non significativi” connessi all’esercizio dell’attività agricola
- 2.2. Interventi di modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica esistente qualora l’edificio si trovi all’interno della fascia di rispetto di vincoli che ne pregiudichino l’uso o il recupero.
- 2.3 Lo IUC 21 in via Riccardina
- 2.4 La revisione dei vincoli sugli edifici di valore storico-culturale e testimoniale
- 2.5 Conclusioni del procedimento
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE
- 3.1. Premessa
- 3.2. Gli esiti della consultazione
- Le conclusioni
4. LA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEL TERRITORIO
5. ALLEGATI

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 ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo 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. 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 Budrio, dotato di PSC, RUE e POC approvati, con la presente variante 2/2019 al RUE, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 106 del 30.12.2019 intende apportare alcune modifiche cartografiche e normative, anche sollecitate da diverse richieste di privati, per la risoluzione di situazioni pregresse e correzione di errori materiali, oltre alla necessità di permettere il recupero di alcuni edifici in territorio rurale non più utilizzabili ai fini agricoli. Inoltre, similmente a quanto previsto anche con i Comuni limitrofi, viene proposto l'inserimento di norme per una maggiore attenzione verso la sicurezza dell'abitare nel territorio rurale, causa la preesistenza di vincoli sul territorio o legata alla staticità degli edifici. Infine la variante al RUE intende apportare alcune modifiche rese necessarie in relazione a quanto previsto dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari approvato dall'Amministrazione. La variante quindi propone modifiche sia normative, sia cartografiche.

In particolare le modifiche normative (punto A) riguardano i seguenti articoli:

- *art.3.1.5 Dotazioni minime dei parcheggi privati pertinenziali-P3, comma9.* Ridefinizione delle soglie di SU per i posti auto pertinenziali in area produttiva che passa da 1 posto auto ogni 80 mq di Su a 100 mq di Su, per gli usi c1, c3, c2, f2 e f6;
- *art. 3.1.9 Aree interessate da accordi negoziali per la realizzazione di opere di pubblica utilità.* Modifica dell'art. con l'aggiunta del punto 6 che recepisce i contenuti dell'accordo sottoscritto e allegato alla Delibera di Giunta n.123 del 27/11/2017;
- *art. 4.1.3 Classificazione degli edifici: categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento.* E' stato aggiunto il comma 25 per dare ai privati la possibilità, negli edifici non più sicuri dal punto di vista statico, di sostituirli integralmente, permettendo un recupero delle corti rurali mantenendo comunque la loro identità;
- **CAPO 4.6 TERRITORIO RURALE.**
 - E' stata aggiunta la possibilità di realizzare interventi che comportino la modifica di sagoma e sedime qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli che ne pregiudichino l'uso o il recupero.
 - Si consente l'aumento del numero di unità immobiliari che è possibile ricavare negli edifici nel territorio rurale, mantenendo una metratura minima (75 mq), oltre alla possibilità del recupero integrale ad uso residenziale per gli edifici già in parte con uso abitativo, vincolati e non.

- All'art. 4.7.1 comma 7, viene inserita la definizione degli Interventi “non significativi” connessi all’esercizio dell’attività agricola, richiamata anche in riferimento alla definizione di serre fisse (Nell'art. 4.7.8 Interventi di NC, AM, DR per uso d4: serre fisse, si prevede tra le modalità di attuazione per le nuove costruzioni l'intervento diretto per quelli definiti “non significativi” ai sensi del punto 7 dell'art. 4.7.1).
- *All'art. 5.2.6 Deroghe alle distanze.* Viene meglio specificato dove non si applica la disciplina alle distanze.

Le modifiche e correzioni grafiche (punto B) possono essere raggruppate in base alla tipologia in:

- Eliminazione di erronea classificazione di dotazioni di aree pubbliche. Modifica relativa all'Istanza **1**;
- Revisione dei vincoli su edifici classificati di valore storico-culturale e testimoniale :
 - Eliminazione di vincoli su edifici classificati. In accoglimento dell'Istanza **2**, si propone l'eliminazione dei vincoli sugli edifici ES2 19h.2 2C/F e ES2 19h.3 2C/I perché collabenti. Viene accolta anche l'Istanza **10** di rimozione del vincolo per l'edificio ES2 situato in via Armiggia, 31 – foglio 66, mappale 25, verificata la non sussistenza di valore storico dell'edificio.
 - Apposizione di vincoli su edifici non classificati. Si propone, in accoglimento di istanza dei privati per effettiva sussistenza delle caratteristiche del valore, la classificazione di edifici attualmente adibiti a stalla-fienile fra quelli di valore storico-culturale e testimoniale attribuendo quindi, per l'istanza **3** la dicitura ES2 179a 2D/F, per l'istanza **8** la dicitura ES2 180a 2D/F e per l'istanza **9** la dicitura ES2 181a 2D/F. Il comune decide di proporre anche la classificazione di un edificio adibito ad accessorio agricolo fra quelli di valore storico-culturale attribuendogli la dicitura ES2 182a 2D/F, in accoglimento dell'istanza **13**. Il Comune motiva l'accoglimento vista la documentazione presentata e le particolari esigenze dettate dall'emergenza idraulica causata dalla rottura del Torrente Idice che ha comportato la completa perdita dell'abitazione per la proprietà.
 - Modifica della classificazione dell'edificio. In accoglimento dell'istanza **4** si propone di variare la tipologia dell'edificio da F (tipologia stalla-fienile in assenza di abitazione) a tipologia promiscua EF, in virtù dell'effettiva presenza dell'abitazione. Con l'istanza **5**, Oratorio di San Pietro, viene proposto di scindere l'oratorio (classificato ES1) dalla casa colonica e per quest'ultima di modificarne la classificazione da ES1 a ES2. Questa istanza è parzialmente accolta, riconoscendo la necessità di scindere l'abitazione dalla parte ad uso religioso, senza tuttavia cambiare la classificazione da ES1 a ES2 poiché questo comporterebbe variante al PSC. Pertanto si accoglie l'istanza di scindere i due edifici classificando la casa colonica, ma si mantiene la classe ES1, attribuendo la denominazione ES1 10d.3 2B/E. Per l'istanza **7** si propone la riclassificazione del fabbricato a seguito di modifica agli strumenti urbanistici nel 2017 che modificava l'area da ANS.C ad agricola, facendo passare la classificazione da 2C/K a 2C/F
 - Modifiche ai perimetri e alle norme di alcuni Interventi Unitari convenzionati (IUC). Si accoglie l'Istanza **6**, proponendo l'eliminazione dello IUC 54 – Maneggio San Zenone, Ambito AT.P, normato dall'art.3.1.2 punto 18 del RUE, per cessazione dell'attività. In base all'Istanza **11** si propone la ripermetrazione dello IUC 50 per aggiornarlo alla proprietà catastale, passando da una St di circa 2.063 mq a una di circa 1.750 m. Si propone infine la modifica relativa allo IUC 21 – via Riccardina. Rispetto a questo punto di variante, si modifica la scheda specifica ammettendo l'aumento della SU di 100 mq rispetto alla SUE, oltre ad ammettere l'uso a1, (abitazione ordinaria), oltre agli usi agricoli preesistenti. È prescritta la monetizzazione delle dotazioni territoriali, P1 e U. Viene stralciata la prescrizione relativa alla possibilità di realizzazione di un parcheggio privato pertinenziale all'interno dell'area, realizzazione e cessione

del parcheggio pubblico indicato nelle tavole del RUE e messa in sicurezza mediante allargamento della curva di via Riccardina posta ad ovest dell'ambito in oggetto.

- In base all'istanza **12**, si propone la suddivisione di un unico ambito URD, in due sub ambiti del lotto identificato dalla sigla URD della società Excelsia Nove srl. Un sub ambito sarà nell'AUC.2, così come previsto dall'Ambito di PSC, mentre la restante parte rimarrà URD.

Infine la variante propone alcune modifiche relative al "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" (punto C).

L'amministrazione Comunale propone l'esenzione della proposta di variante al RUE della valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000, essendo le modifiche proposte non incidenti in modo significativo, ma del tutto marginali, sul dimensionamento e sulla localizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture.

Tuttavia le istanze che riguardano la rimozione dei vincoli di classificazione degli edifici storico-testimoniale e quelle relative all'apposizione di tale vincolo, afferendo alle tutele, non rientrano nei casi di esclusione esplicitati all'art.5 comma 5 della LR 20/00, pertanto è stato predisposto un apposito elaborato di Valsat. Fa parte del suddetto documento anche la modifica relativa allo IUC 21 – via Riccardina visto che costituisce modifica alla disciplina particolareggiata del Rue, modificandone gli usi e aumentando la capacità edificatoria.

Così come richiesto dalla Città Metropolitana di Bologna, il comune ha indicato quali oggetti della variante al RUE riguardano la disciplina particolareggiata del territorio, annoverando a tale definizione esclusivamente la proposta di revisione normativa dello IUC-21 via Riccardina. Tuttavia si è ritenuto di dover esprimere alcune riserve anche su altre proposte in considerazione del loro rilievo sulle modifiche alle norme, che hanno importanti ricadute urbanistiche e rilevanti impatti potenziali sul territorio, richiamati anche nel parere di ARPAE AAC

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. Modifiche alla disciplina del territorio rurale

La Variante al RUE ipotizza diverse modifiche alla disciplina del territorio rurale che non appaiono coerenti con quanto già evidenziato nella comunicazione di richiesta di integrazioni della Città Metropolitana del 29 gennaio 2020, PG n. 5396, con la quale è stato ricordato al Comune che la nuova legge urbanistica regionale assegna alla Città metropolitana il compito di dettare la disciplina del territorio rurale, come indicato nell'art 41 comma 6h) della LR 24/2017 che specifica i contenuti del PTM (Piano territoriale Metropolitan). Inoltre, l'art. 36 comma 6 prevede che nel periodo transitorio, nelle more dell'adozione del PUG e del PTM la facoltà di modificare tale disciplina sia direttamente in capo alla Città metropolitana, così come meglio specificato nella nota 9 del paragrafo IV della circolare illustrativa sul periodo transitorio (PG/2018/0179478 del 14/03/2018) "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale" del 14/03/2018.

Di seguito si riportano le considerazioni sulle principali modifiche che maggiormente incidono sulla disciplina del territorio rurale e che non si ritengono congrue anche con riferimento alle premesse di cui sopra.

2.1.1 Aumento del numero di unità immobiliari negli edifici localizzati in territorio rurale

In merito alla proposta di consentire l'aumento del numero di unità immobiliari che è possibile ricavare negli edifici nel territorio rurale, mantenendo una metratura minima, oltre alla possibilità del recupero integrale ad uso residenziale per gli edifici già in parte con uso abitativo, vincolati e non, si richiama quanto specificato dal PTCP all'art 11.6 "*Disposizioni riguardo all'uso e riuso del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse con l'attività agricola 4.(I)*", per cui al fine di evitare nel contempo che gli interventi di riuso comportino lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili e delle caratteristiche del contesto ambientale rurale, e inoltre che la diffusione degli interventi di riuso comporti incrementi eccessivi della popolazione residente sparsa e in particolare incrementi di carico eccessivi su reti infrastrutturali deboli e destinate a restare tali, si indirizzano i Comuni:

- a definire precise limitazioni al numero di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio in relazione alla tipologia, in modo da evitare lo snaturamento della tipologia stessa;
- a definire le condizioni di sostenibilità per gli interventi di riuso nel territorio rurale, in termini di soglie massime, di condizioni minime di infrastrutturazione, ecc., anche per porzioni territoriali;
- a delimitare con attenzione le destinazioni d'uso ammissibili negli interventi di riuso, disciplinando in particolare, e differenziando in relazione agli usi, le condizioni minime necessarie di infrastrutturazione e i requisiti della rete stradale e delle altre infrastrutture a rete.

Tale principio è stato confermato e rafforzato nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), approvato con Delibera del Consiglio metropolitano 54 del 27/11/2019, con l'obiettivo di contrastare la dispersione insediativa e i suoi impatti negativi sulle reti infrastrutturali per la salvaguardia dell'identità paesaggistica e della qualità del settore produttivo agricolo. A tal proposito, si richiama inoltre quanto espresso nel PUMS in merito alla tutela del territorio rurale nella relazione al paragrafo 2.3.4 che, nello specifico, detta le seguenti condizioni di sostenibilità:

- limitare fortemente il numero di unità immobiliari ricavabili da interventi di recupero (massimo 2 unità). Questo ai fini del contenimento del carico urbanistico diffuso,

ma anche per evitare lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili;

- escludere il recupero e riuso di edifici ad originaria funzione agricola non abitativa salvo quelli di effettivo valore storico-architettonico o culturale e testimoniale;

Si ricorda inoltre quanto sottolineato nella premessa normativa del PUMS in merito alla necessità per i Comuni di perseguire concretamente i contenuti, le finalità e gli obiettivi prestazionali del Piano, assicurando la loro implementazione attraverso gli strumenti di pianificazione urbanistica e relative varianti.

Si richiama, infine, quanto previsto dal PSC che definisce il numero massimo di unità immobiliari abitative realizzabili attraverso il recupero degli edifici esistenti in coerenza con le disposizioni del PTCP (recentemente rafforzate anche dal PUMS). L'art. 5.6, comma 4 del PSC stabilisce, infatti, che il numero massimo di unità immobiliari abitative realizzabili attraverso il riuso di edifici esistenti (solo nel caso di edifici in tutto o, in caso di edifici promiscui, in prevalenza abitativi) è di due, fatto salvo il mantenimento di un numero superiore di unità immobiliari se preesistenti;

L'Art. 5.6 di cui sopra specifica, inoltre, che nel caso di edifici tutelati (di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale) può essere autorizzata la realizzazione di un numero massimo di tre unità immobiliari, alle condizioni definite dal RUE, nel caso di particolari tipologie edilizie e comunque nel rispetto della tipologia originaria, senza che siano apportate modifiche distributive, volumetriche e architettoniche tali da compromettere la valorizzazione dei caratteri storico-culturali dell'edificio.

Richiamando integralmente quanto espresso anche da ARPAE AACM e ribadendo la necessità di perseguire l'obiettivo del contrasto alla dispersione insediativa effettuando scelte urbanistiche coerenti con tale principio, si chiede di eliminare la proposta di variante al fine di assicurare la necessaria coerenza del RUE con il PSC vigente e con gli strumenti della pianificazione sovraordinata, PTCP e PUMS.

Si chiede, inoltre, di eliminare tutte le modifiche che incidono direttamente o indirettamente sugli obiettivi di cui sopra e che comportano un aumento del numero degli alloggi in territorio rurale non conforme con il PSC (a titolo esemplificativo le modifiche apportate agli artt. 4.6.7, 4.6.8 ecc..)

RISERVA 1:

Si chiede di eliminare la proposta di variante non essendo coerente con il PSC.

Si chiede, inoltre, di eliminare tutte le modifiche che incidono direttamente o indirettamente sugli obiettivi sopra descritti e che comportano un aumento del numero degli alloggi in territorio rurale non conforme con il PSC con un conseguente potenziale incremento della dispersione insediativa e del carico urbanistico in territorio rurale (a titolo esemplificativo le modifiche apportate agli artt. 4.6.7, 4.6.8 ecc..)

2.1.2. Definizione degli “interventi non significativi” connessi all’esercizio dell’attività agricola

Per quanto attiene alla modifica all'art. 4.7.1 del RUE che aggiungendo il comma 7, inserisce la definizione degli interventi “non significativi” connessi all'esercizio dell'attività agricola, quindi da realizzare in assenza di PRA, riguardanti immobili destinati a fabbricati di servizio uso d1 (Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; comprende anche gli spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti e gli uffici dell'azienda agricola.) e serre fisse uso d4 (Coltivazione in serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche)., realizzati a miglioramento e presidio dei centri aziendali preesistenti, aventi un volume complessivo inferiore a 2.000 mc., si precisa che l'articolo 36, commi 2 e 7, lettera b), della nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017), stabilisce che il PRA occorre obbligatoriamente in due casi:

1. per interventi **di nuova costruzione di edifici produttivi agricoli** aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale. Nel concetto di nuova costruzione, come già evidenziato, rientra anche l'ampliamento degli edifici esistenti. I criteri

per il riconoscimento del rilevante impatto ambientale e territoriale sono definiti dal PUG, nel rispetto dei criteri uniformi di seguito stabiliti;

2. per interventi di **nuova costruzione** funzionale all'esigenza dell'attività agricola e di quelle connesse, **riguardanti unità poderali agricole alle quali erano asserviti edifici produttivi agricoli che hanno perduto la caratteristica di ruralità** per effetto di usi diversi da quelli agricoli o per essere in possesso di figure diverse dall'imprenditore agricolo, qualora siano decorsi i dieci anni di vincolo di inedificabilità di nuovi manufatti, dalla data di trascrizione del vincolo presso la competente conservatoria dei registri immobiliari (art. 36, co. 7, lettera b), LR 24/2017).

Tali casistiche sono riprese anche dall'*Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, LR 24/2017)* che demanda, nel rispetto dei criteri uniformi definiti al Piano Territoriale Metropolitan (PTM), la determinazione degli interventi edilizi di nuova costruzione di rilevante impatto ambientale e territoriale, relativi alla costruzione di fabbricati agricoli, per i quali l'articolo 36, comma 2, LR 24/2017, stabilisce l'obbligatorietà del PRA, a dimostrazione della necessità degli interventi.

Occorre sottolineare, altresì, che i criteri individuati si applicano direttamente per determinare l'obbligatorietà del PRA, nelle more dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico o nel caso in cui esso non specifichi gli interventi di rilevante impatto ambientale o territoriale.

Per tali ragioni, la definizione degli interventi "non significativi" connessi all'esercizio dell'attività agricola dovrà assumere i criteri definiti dall'Atto di coordinamento di cui sopra. Più in generale vista la diretta applicazione dell'Atto di coordinamento di sopra, nel caso in cui il Comune rilevi la necessità di confermare una modifica alla norma del RUE è necessario che essa sia coerente con le disposizioni dell'Atto di coordinamento sopra citato, in attesa della entrata in vigore del PTM.

Sulla base delle considerazioni sulla **disciplina del territorio rurale** si formula la seguente

RISERVA 2:

Al fine della definizione degli interventi "non significativi" connessi all'esercizio dell'attività agricola, ricordando la competenza del PTM sulla disciplina del territorio rurale, si chiede, nelle more dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico, di assumere integralmente le disposizioni dell'Atto di coordinamento *Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, LR 24/2017)* che dovrà essere assunto quale unico riferimento, vista la sua diretta applicazione.

2.2. Interventi di modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica esistente qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli che ne pregiudichino l'uso o il recupero.

Con riferimento alla proposta finalizzata a consentire interventi con modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica esistente qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto di vincoli che ne pregiudichino l'uso o il recupero e che prevede che il sedime del nuovo edificio, nel rispetto delle superfici massime esistenti e degli usi esistenti ed ammissibili, dovrà essere contiguo alle fasce sopra indicate nel punto più vicino all'edificio preesistente, occorre evidenziare la necessità di circoscrivere l'ambito di applicazione di tale disposizione normativa, ritenendo che essa non possa essere genericamente riferita a tutte le "fasce di rispetto di vincoli".

Tale possibilità deve, infatti, essere limitata e ricondotta ai casi specificatamente ammessi dalla legge che nella proposta non risultano indicate.

Gli interventi di modifica della sagoma planivolumetrica e del sedime del fabbricato in caso di demolizione sono già ammessi nell'ambito degli interventi edilizi (es.

ristrutturazione edilizia) e pertanto tale possibilità, in senso generale così come la norma propone, può essere ammessa solo nel limite consentito dalla normativa edilizia e in conformità con gli strumenti urbanistici.

Occorre, infatti, evidenziare che la possibilità di ammettere, in via generale, la modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica (così come proposto dal Comune) su tutto il territorio comunale ove sia presente una fascia di rispetto di vincoli si potrebbe configurare come “delocalizzazione di fabbricati esistenti” che potrebbero “atterrare” in contesti non “vocati” all’edificazione incentivando il consumo di suolo agricolo e i fenomeni di dispersione insediativa in contrasto con la LR 20/2000 e la LR 24/2017.

Si ritiene, anche, che tale possibilità sarebbe opportuno non ammetterla attraverso un intervento diretto salvo che non sia riconducibile, ad esempio, ad un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi della normativa in materia la quale ammette anche la modifica dell’area di sedime.

Considerato infine che tale proposta potrebbe incidere in modo rilevante sulla disciplina del territorio rurale si chiede, anche per le motivazioni di cui in premessa, che la modifica della norma sia limitata ai soli casi di immobili localizzati in fascia di rispetto stradale o ferroviario (qualora ammesso dalla normativa in materia e dalle norme relative all’ambito) prevedendo che il nuovo fabbricato sia localizzato immediatamente all’esterno del limite di rispetto stradale o ferroviario. La norma del RUE (attraverso un intervento diretto convenzionato) dovrà prevedere apposite garanzie, a tutela dell’interesse pubblico, finalizzate alla demolizione del fabbricato originario e al ripristino e alla rinaturalizzazione dell’area. Tale possibilità dovrà essere esclusa per gli edifici tutelati qualora la classificazione non ammetta interventi di demolizione con modifica di sedime.

Per i casi relativi ad edifici in aree a rischio ambientale, o per i casi di edifici produttivi dismessi o in corso di dismissione e altri manufatti incongrui, si richiama la disposizione di cui all’art.36 comma 5 lett. e) della LR n. 24/2017 che ha la finalità di incentivare la totale rimozione di tali fabbricati attraverso il parziale recupero delle superfici in aree interne al territorio urbanizzato o contigue ad esso tramite la presentazione di accordi operativi, per migliorare la qualità ambientale e paesaggistica nel territorio rurale. Si invita pertanto il Comune ad effettuare la ricognizione degli eventuali edifici incongrui da delocalizzare in sede di costruzione del Quadro conoscitivo del PUG al fine di poter efficacemente perseguire le finalità della LR n. 24/2017.

Sulla base delle considerazioni **sulla modifica di sedime e sagoma planivolumetrica per edifici in area vincolata che pregiudichi l'uso e il recupero e la tutela idraulica** si formula la seguente

RISERVA 3

Si chiede che la modifica della norma sia limitata ai soli casi di immobili localizzati in fascia di rispetto stradale o ferroviario qualora ammesso dalle norme relative all’ambito prevedendo che il nuovo fabbricato sia localizzato immediatamente all’esterno del limite di rispetto stradale o ferroviario. La norma del RUE dovrà prevedere (ad esempio attraverso un intervento diretto convenzionato) apposite garanzie, a tutela dell’interesse pubblico, finalizzate alla demolizione del fabbricato originario e al ripristino e alla rinaturalizzazione dell’area. Tale possibilità dovrà essere esclusa per gli edifici tutelati qualora la classificazione non ammetta interventi di demolizione con modifica di sedime.

2.3 Lo IUC 21 in via Riccardina

La variante al RUE propone la modifica relativa alla scheda dello IUC 21 – via Riccardina, ammettendo l'aumento della SU di 100 mq rispetto alla SUE, oltre ad ammettere l'uso a1, (abitazione ordinaria), in aggiunta agli usi agricoli preesistenti. È prescritta inoltre la monetizzazione delle dotazioni territoriali, P1 e U e lo stralcio delle prescrizioni relative alla possibilità di realizzazione di un parcheggio privato pertinenziale all’interno dell’area; alla realizzazione e cessione del parcheggio pubblico indicato nelle tavole del RUE e alla messa in sicurezza mediante allargamento della curva di via Riccardina posta ad ovest dell’ambito in oggetto.

Anche con riferimento alla non sostenibilità espressa da ARPAE AACM sulla proposta relativa alla modifica della scheda di cui sopra si ritiene che la stessa non sia compatibile con la disciplina del territorio rurale e dei vincoli esistenti, pertanto si chiede di stralciare la modifica dalla variante al RUE.

Sulla base delle considerazioni **sullo IUC 21 in via Riccardina** si formula la seguente

RISERVA N. 4:

Ritenendo la proposta di inserimento di uso residenza ordinaria con aumento di superficie utile in territorio rurale per lo IUC 21 non compatibile con la disciplina del territorio rurale e non sostenibile dal punto di vista ambientale come da relazione istruttoria di ARPAE AACM, si chiede di stralciare la modifica dalla variante al RUE.

2.4 La revisione dei vincoli sugli edifici di valore storico-culturale e testimoniale

In linea generale si ritiene ammissibile la revisione della classificazione degli edifici di valore storico culturale, proposta anche in accoglimento delle istanze dei privati. Vista infine la relazione istruttoria di ARPAE AACM si chiede che la modifica della classificazione degli edifici sia effettuata nel rispetto delle disposizioni del PSC (con particolare riferimento al numero delle unità immobiliari di tipo residenziale come indicato nella precedente riserva n.1,) e delle considerazioni espresse dal ARPAE AACM relativamente al rischio idraulico.

Sulla base delle considerazioni **sulla revisione dei vincoli sugli edifici di valore storico-culturale e testimoniale** si formula la seguente

RISERVA N. 5:

Si chiede che la modifica della classificazione degli edifici sia effettuata nel rispetto delle disposizioni del PSC (con particolare riferimento al numero delle unità immobiliari di tipo residenziale) e delle considerazioni espresse da ARPAE AACM relativamente al rischio idraulico.

2.5 Conclusioni 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 L.R. 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. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1. Premessa

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

3.2. Gli esiti della consultazione

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL favorevole con prescrizioni e ARPAE favorevole.

Si prende atto che la documentazione relativa alla Variante in oggetto è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 62 giorni dal 21/01/2020 al 22/03/2020 e che durante la fase di deposito sono pervenute 15 osservazioni (6 oltre i termini), di cui nessuna relativamente al documento di Valsat;

3.3. Le conclusioni

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della variante al RUE, condizionata** al recepimento delle riserve sopra esposte e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

4. LA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEL TERRITORIO

In considerazione del contenuto della variante, che incide su aree già indagate in sede di approvazione di PSC e RUE generali, non si ritiene necessaria l'espressione di ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio previste dalla legge. .

5. ALLEGATI

- A. Proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE - Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana.

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

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

Firmato:
Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)