

## **AREA Pianificazione Territoriale**

*Servizio Pianificazione urbanistica*

---

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**  
**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)**

del Comune di  
**PIANORO**

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 15 del 10.04.2019

#### **PROCEDIMENTO:**

Formulazione di riserve, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii.

Contestuali valutazioni ambientali

Bologna, 14 maggio 2020

## INDICE

### Premessa

#### 1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

#### 2. RISERVE

##### 2.1. RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

##### 2.2. COERENZA CON IL PSC VIGENTE

#### 3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

##### 3.1. PREMESSA

##### 3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

##### 3.3. CONCLUSIONI

#### 4. ALLEGATI

## **Premessa**

La L.R. 24 /2017 sulla “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, e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa (art. 4. comma 4 della LR n. 24/2017) ammette, entro il termine per l'avvio del procedimento di formazione del nuovo strumento urbanistico, l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente. La Delibera di Giunta Regionale “Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica”, a capo IV, precisa inoltre che il procedimento di approvazione di tali varianti potrà essere svolto in applicazione della 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.

Pertanto la Città metropolitana esprime le seguenti riserve sulle previsioni della variante al RUE sulla base delle funzioni e delle competenze ad essa attribuite dalla normativa in materia anche attraverso il supporto del l'AACM.

## **1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

L'Amministrazione Comunale di Pianoro esprime la necessità di modificare la normativa e gli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico Edilizio in riferimento a due aree localizzate in località “Boaria” (di proprietà dell'Amministrazione Comunale) e in località “Piastrella” classificate dal RUE vigente, rispettivamente, come “attrezzature di servizio (DOT\_S)” e “aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP\_0)”.

In virtù di una successiva permuta delle due aree, la variante propone la modifica della classificazione urbanistica di entrambe le aree prevedendo che l'area in località Boaria sia classificata come “area di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato (AP\_0\*\*\*)” disciplinate dall'art. 41 del RUE, e l'area in località Piastrella sia classificata come ambito per “attrezzature di servizio (DOT\_S\*)” disciplinate dall'art. 62 e alla quale assegnare una disciplina “speciale”. Quest'ultima area ospiterà la nuova sede del Comando dei Vigili del Fuoco (attualmente sita nell'area, sopra descritta, in località Boaria).

La variante prevede pertanto la delocalizzazione della sede del Comando dei Vigili del Fuoco in località Piastrella attraverso l'individuazione di un'apposita area presso un ambito produttivo consolidato (AP\_0). L'area che ospiterà la nuova sede del comando dei VVF, come sopra descritto, sarà classificata DOT\_S\* e la restante porzione di ambito produttivo (AP\_0), sarà classificata AP\_0\*\*, con capacità edificatoria pari a 8.500 mq corrispondente alla differenza tra quella prevista dal RUE vigente e quella assegnati all'ambito DOT\_S\*, quantificati in mq 1000 necessaria alla realizzazione della nuova sede dei VVF.

Come sopra specificato, la variante prevede inoltre che l'area, che attualmente ospita la sede del Comando dei Vigili del Fuoco, in località Boaria venga classificata, AP\_0\*\*\*, con possibilità di accogliere parte dell'edificabilità derivante dall'adiacente ambito APR\_P\_II. Pertanto, per l'area di Boaria il Comune propone l'attribuzione di una disciplina “speciale” che consenta, il trasferimento di parte della capacità edificatoria di un ambito di “potenziale espansione produttiva” la cui attuazione è, tuttavia, demandata dal PSC al Piano Operativo Comunale (POC) e pertanto non oggetto della presente variante.

La variante proposta consiste, pertanto, nella modifica cartografica e normativa

relativamente alle aree sopra descritte e a due articoli e, in particolare, l'articolo 41 "Aree di interesse ambientale in ambiti produttivi ad assetto urbanistico consolidato AP\_0" e l'articolo 62 "Attrezzature di servizio DOT\_S".

## 2. RISERVE

### 2.1. RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Si evidenzia che l'area ubicata in Località Boaria è interessata dalla fascia di tutela fluviale, disciplinata dall'art.4.3 del PTCP, mentre l'area ubicata in località Piastrella è interessata dalla fascia di pertinenza fluviale disciplinata dall'art. 4.4.

L'art. 4.3 del PTCP (Fasce di tutela fluviale) recepisce l'art. 17 del PTPR vigente (zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua) e l'art. 18 del PSAI Reno vigente. In relazione a connotati paesaggistici, ecologici e idrogeologici, la pianificazione sovraordinata all'interno di tali aree definisce una precisa disciplina di tutela finalizzata alla valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico, al mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico, alla riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua.

L'articolo 17 del PTPR, ripreso dal PTCP (art. 4.3 comma 6), ammette altre tipologie di intervento diverse da quelle di carattere naturale esclusivamente per le aree incluse nel perimetro del Territorio Urbanizzato individuato dallo strumento urbanistico generale vigente alla data di entrata in vigore del PTPR, ossia il 1989.

È comunque ammesso ai sensi dell'art. 4.3 comma 6, ogni intervento edilizio sulle costruzioni legittimamente in essere, finalizzato al miglioramento della fruibilità e alla valorizzazione ambientale dell'ambito fluviale. La realizzazione di tali interventi edilizi è comunque subordinata all'adozione di misure di riduzione del rischio idraulico.

Riscontrando la complessiva coerenza cartografica della variante proposta con l'assetto territoriale definito dal PSC vigente, che già individua l'area di Boaria come "Ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione" (art. 23 delle NTA del PSC), alla luce delle considerazioni sopra riportate e della relazione istruttoria di ARPAE, si valuta criticamente la possibilità di prevedere, con la variante al RUE, trasferimenti di capacità edificatoria ad uso produttivo all'interno dell'area attualmente utilizzata per finalità di pubblica sicurezza, salvo il mantenimento delle superfici esistenti con usi compatibili con le disposizioni del PTPR, del PSAI e del PTCP. Si chiede quindi di prevedere una classificazione dell'area di Boaria che non dia luogo ad indici di natura produttiva, né in aggiunta né attraverso il recupero delle superfici esistenti.

L'area in località Piastrella è inclusa nella fascia di pertinenza fluviale e in zona di terrazzo alluvionale, disciplinate rispettivamente dall'art. 4.4 e 5.3 del PTCP. A tal proposito si richiamano integralmente le prescrizioni di cui all'art. 5.3 comma 6 e si chiede di integrare gli articoli relativi alla disciplina delle aree per le quali si prevede la modifica, con le prescrizioni derivanti dal PTCP, in coerenza con il PSC vigente.

Si richiamano inoltre tutte le prescrizioni di natura ambientale di cui alla relazione istruttoria allegata di ARPAE AACM.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sul **rapporto con la pianificazione sovraordinata** formula la seguente **riserva n. 1**:

Relativamente all'area di Boaria, alla luce delle considerazioni sopra riportate e della relazione istruttoria di ARPAE AACM, si chiede di prevedere una classificazione dell'area che non dia luogo ad indici di natura produttiva, né in aggiunta né attraverso il recupero delle superfici esistenti. Relativamente all'area di Piastrella si chiede di recepire le prescrizioni di cui all'art. 5.3 comma 6 del PTCP relative ai terrazzi alluvionali.

## 2.2. COERENZA CON IL PSC VIGENTE

Con riferimento alla coerenza con le previsioni del Piano Strutturale Comunale, non si ravvisano particolari criticità rispetto alla proposta di modifica cartografica e normativa. Tuttavia occorre sottolineare che dalla documentazione allegata alla proposta di variante emerge come la stessa appaia propedeutica (e finalizzata) anche alla successiva attuazione di un ambito di potenziale sviluppo produttivo la cui attuazione è demandata dal PSC al POC (Ambito APR\_P\_II).

Si osserva che l'ipotesi prospettata per l'area in località Boaria di trasferire parte della capacità edificatoria dell'ambito APR\_P\_II (non ancora attribuita dal POC) anticipa previsioni demandate ad altri strumenti urbanistici quali quelli previsti, in regime transitorio, dalla LR 24/2017, ossia l'Accordo Operativo.

Si sottolinea, infatti, che le presenti riserve non contengono valutazioni da parte della Città metropolitana in merito a previsioni non pertinenti con il procedimento di variante in oggetto anche con riferimento a qualsiasi accordo, impegno assunto dal Comune e/o dai soggetti attuatori nell'ambito dell'accordo stipulato ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, allegato alla documentazione di variante.

Per tale ragione si ritiene opportuno procedere, in sede di approvazione della variante, con l'eliminazione dalla documentazione di variante di tutti i riferimenti che direttamente e/o indirettamente riguardano altri procedimenti urbanistici non strettamente riconducibili alla variante stessa, con particolare riferimento ai contenuti dell'art. 41 comma 4 relativamente all'area in località Boaria.

Per l'area si propone, come sopra richiamato, che sia ammesso *“il trasferimento di parte dell'edificabilità derivante dall'adiacente ambito APR\_P\_II da realizzare in forma accorpata al fabbricato di nuova realizzazione dello stesso ambito”*. Non risulta chiaro quale sia l'indice che si propone come ammissibile per l'area occupata attualmente dalla sede del Comando dei VVF. Nella proposta di modifica dell'art.41, relativo agli ambiti AP\_0, alla voce “Superficie utile massima – Condizioni particolari”, nell'introdurre l'ambito AP\_0\*\*\* si propone infatti un indice pari a 0, seppur l'area sia occupata dalla sede del comando dei VVF e pertanto conservi di fatto la capacità edificatoria esistente come nella generalità degli ambiti AP\_0.

Richiamato anche quanto espresso nella precedente riserva n.1, si chiede di eliminare il riferimento alla possibilità di trasferire capacità edificatoria dall'adiacente ambito APR\_P\_II con la presente variante.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sulla **coerenza con il PSC** si formula la seguente **riserva n. 2**:

Si chiede di eliminare dalla documentazione di variante tutti i riferimenti che direttamente o indirettamente riguardano altri procedimenti urbanistici non strettamente riconducibili alla variante stessa, con particolare riferimento ai contenuti dell'art. 41 comma 4 relativamente all'area in località Boaria. Richiamato anche quanto espresso nella precedente riserva n.1, si chiede di eliminare il riferimento alla possibilità di trasferire capacità edificatoria dall'adiacente ambito APR\_P\_II con la presente variante.

## 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, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, in attuazione della L.R. n. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE

predispone una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato della 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, ARPAE, HERA, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po, Regione Emilia Romagna – Servizio Area Reno e Po di Volano.

Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionando l'approvazione della variante ad alcune misure e prescrizioni di sostenibilità ambientale, sintetizzate e riprese nell'allegata relazione istruttoria in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC metropolitana di ARPAE. In esito a tali pareri e alla propria istruttoria, la AAC metropolitana si è espressa nei seguenti termini: *“In relazione alla trasformazione in Ambito Produttivo di un'area di tutela fluviale con rischio di esondazione, attualmente utilizzata solo in considerazione di un interesse di sicurezza pubblica per Dotazioni, si ritiene la variante proposta ambientalmente non sostenibile e peraltro priva di eventuali compensazioni ambientali che bilancino la perdita di permeabilità, di ricarica e di paesaggio che si arrecherebbe al torrente Savena”*.

### **3.3. CONCLUSIONI**

Sulla base delle valutazioni di carattere territoriale espresse nelle Riserve n. 1 e n. 2 alla Variante al RUE, acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città Metropolitana di Bologna esprime, con riferimento alla proposta di modifica cartografica e normativa meglio descritta in premessa, una valutazione di sostenibilità ambientale positiva condizionata al completo recepimento delle riserve di cui sopra e dei pareri espressi dagli Enti competenti in materia ambientale.

Nel pieno rispetto della relazione istruttoria di ARPAE AACM, per l'area in località Boaria, la valutazione ambientale positiva è condizionata all'eliminazione, in sede di approvazione della variante, di qualsiasi riferimento relativo all'adiacente ambito APR\_P\_II (poiché non oggetto del presente procedimento) e alla classificazione dell'area di Boaria che non dia luogo ad indici di natura produttiva, né in aggiunta né attraverso il recupero delle superfici esistenti.

## **4. ALLEGATI**

A. Relazione istruttoria rilasciata da AAC metropolitana di ARPAE;

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:  
Funzionario Tecnico  
Ing. Silvia Bernardi