

AREA Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Piano Strutturale Comunale (PSC) con effetti di variante
alla pianificazione sovraordinata e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE),
adottati contestualmente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 14/12/2016

del Comune di

COMUNE DI CASTEL GUELFO DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO:

Formulazione di riserve in merito al PSC e RUE,
ai sensi dell'art. 3, comma 4, della LR n. 24/2017

Valutazione ambientale in merito al RUE,
ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000

Bologna, 9 maggio 2018

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna
Prot. n. 25720 del 9.05.2018 – fasc. 8.2.2.6/1/2017

PREMESSA

Le riserve della Città Metropolitana sui documenti che costituiscono la proposta di PSC e RUE del Comune di Castel Guelfo di Bologna si collocano nella fase conclusiva di un lungo e complesso iter procedurale. Infatti, tra la conclusione della Conferenza di pianificazione, svolta in forma associata tra tutti i Comuni del Nuovo Circondario Imolese, e l'adozione degli strumenti urbanistici è trascorso un lungo periodo, durante il quale le Amministrazioni hanno approfondito e ridiscusso i contenuti delle proprie proposte apportando diverse modifiche ed un consistente ridimensionamento.

Si sottolinea, in primo luogo, la piena condivisione della scelta di tutti i Comuni del Nuovo Circondario Imolese di ridurre le nuove previsioni insediative rispetto alla proposta avanzata in Conferenza.

Inoltre, si prende atto di come i Comuni del Nuovo Circondario Imolese, attraverso la scelta di procedere all'elaborazione degli strumenti urbanistici in forma associata, abbiano dimostrato la volontà e l'esigenza di una pianificazione urbanistica coordinata e coerente con l'assetto strategico metropolitano delineato dal PTCP, perseguendo quindi una *governance* unitaria delle politiche a scala territoriale e raccogliendo la sfida di elaborare un PSC con obiettivi, strategie ed azioni coerenti con il disegno generale e allo stesso tempo calibrate sulle peculiarità di ciascun ambito territoriale, anche attraverso la sottoscrizione di un unico Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi.

In generale, si ritiene che gli indirizzi e i criteri per la pianificazione comunale siano in linea generale coerenti con l'art. 10.6 del PTCP.

A. Le riserve in merito alla conformità del PSC e del RUE ai contenuti del PTCP

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 ammette, all'art. 3, comma 5, il completamento del procedimento di approvazione di PSC e RUE adottati prima della sua entrata in vigore.

La contestuale adozione del PSC e del RUE da parte dell'Amministrazione Comunale ha permesso alla Città Metropolitana l'elaborazione di unico atto per l'espressione delle Riserve al PSC ed al RUE adottati, ai sensi degli artt. 32 e 33 della L.R. 20/2000.

Le riserve al PSC fanno riferimento alla verifica del recepimento dei contenuti cartografici e normativi riferiti alle prescrizioni provenienti dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento ai contenuti del PTCP, che articola le linee di azione della programmazione sul territorio della Città Metropolitana e recepisce, aggiorna e integra gli strumenti di programmazione e pianificazione sovraordinata, ponendosi come strumento di indirizzo e coordinamento per la pianificazione urbanistica comunale.

Le riserve al RUE sono riferite alle previsioni relative alla disciplina particolareggiata del territorio da rendere maggiormente coerenti con il PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale più ampio. A tal proposito, si sottolinea che la verifica istruttoria ha interessato la disciplina del territorio urbano ed extraurbano rappresentata nella Tavola n. 1 e 2 del RUE e regolata dal Tomo I, Tomo III e Allegati delle Norme del RUE.

LE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE RESIDENZIALI

1. Il dimensionamento

PSC

Il PSC all'art. 5.3.3 propone un “dimensionamento delle nuove aree prevalentemente residenziali” pari a 350 alloggi, ai quali si aggiungono: gli alloggi derivanti da interventi all'interno del territorio urbanizzato e nel territorio rurale; i residui di PRG convenzionati al 31/06/2011; 15 alloggi per esigenze non preventivabili a disposizione dei POC; 15 alloggi derivanti dall'applicazione della perequazione finalizzata nonché le ulteriori quote derivanti da eventuali Accordi di Programma.

Al fine di garantire la coerenza con le soglie di crescita insediativa fissate dal Titolo 10 del PTCP per il Comune di Castel Guelfo di Bologna, si ritiene opportuno contenere il dimensionamento del PSC, dimostrando il rispetto dei criteri fissati dal PTCP per il territorio di pianura, come specificato nella riserva successiva.

Si osserva inoltre che il numero di alloggi potenzialmente realizzabili, calcolato sulla base dei parametri contenuti nelle schede VIP e sulla dimensione dell'alloggio medio applicata a livello circondariale (71 mq di SU), è di circa 140 unità, a fronte di un dimensionamento dichiarato nella norma di PSC di 350 alloggi. Si chiede pertanto di ricondurre all'interno del dimensionamento del PSC le quote residenziali, non riferibili ad ambiti di nuovo insediamento, dando atto in particolare delle quantità insediabili all'interno dei comparti oggetto di piani particolareggiati approvati più recentemente, non ancora convenzionati o convenzionati dopo il 30/06/2011, al fine di dimostrare il generale rispetto delle soglie fissate nell'art. 5.3.5 del PSC.

L'art. 5.3.3 del PSC prevede inoltre che una quota di alloggi pari al 5% del dimensionamento residenziale sia destinata all'attuazione di obiettivi di interesse pubblico relativi ai poli funzionali tramite la “perequazione finalizzata”. Pur prendendo atto dell'esiguità del numero degli alloggi, per analogia a livello metodologico con gli altri Comuni del Nuovo Circondario Imolese, si chiede di localizzare gli eventuali alloggi derivanti dall'applicazione della perequazione finalizzata esclusivamente all'interno degli ambiti di nuovo insediamento (ANS), senza prevedere modifiche ai perimetri di tali ambiti.

Rispetto agli alloggi a disposizione del POC da realizzare in lotti immediatamente a ridosso di quelli urbanizzati che non richiedono ulteriori aggravii alle urbanizzazioni (Art. 1.3.4 comma 12), si chiede di prevedere ulteriori criteri di attuazione. In particolare, essi dovranno interessare prevalentemente le aree interne al territorio urbanizzato, o ad esse strettamente adiacenti, e dovranno essere verificate in modo puntuale tutte le condizioni di sostenibilità come per gli ambiti di nuovo insediamento, quali rispetti di infrastrutture, allacciamento a pubblica fognatura e altre reti di urbanizzazione, vincoli di tutela ambientale e paesaggistica, ecc. Inoltre, le quantità localizzabili con tali criteri dovranno essere attuate in modo equilibrato e non comportare l'assegnazione di quote insediative concentrate che richiamino il concetto di comparto edificatorio. A tal proposito è opportuno specificare nella norma del PSC (art. 5.3.3 comma 3) che la percentuale del 5% del dimensionamento è da intendersi come valore complessivo da attuare nel periodo di validità del PSC, fino al termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG ai sensi dell'art. 3 comma 1 della LR n. 24/2017. Infine, si chiede di considerare la quota espressa per tale componente come valore massimo di riferimento in sede di approvazione dei PSC, non incrementabile a seguito di eventuali osservazioni specifiche, né successivamente con varianti al PSC specifiche, finalizzate ad un loro aumento e di includerla nel dimensionamento del piano.

In relazione ai residui del PRG, la norma del PSC indica che non fanno parte del dimensionamento le previsioni convenzionate al 31.06.2011. Si chiede di aggiornare il dato, considerando anche i residui convenzionati tra tale data e l'approvazione del PSC. Più in generale, si segnala la necessità di differenziare, sia nella norma che nella cartografia del nuovo piano, i residui del vigente PRG in corso di attuazione e non attuati. In particolare, quelli convenzionati entro la data di approvazione del PSC seguiranno la disciplina del PRG, debitamente recepita nel RUE; quelli non convenzionati entro la data di approvazione del PSC saranno assoggettati alle condizioni fissate dal PSC per gli ambiti di nuovo insediamento ANS, in termini di perequazione urbanistica, ERS e di contributo di sostenibilità. Tale quota di alloggi dovrà essere inoltre parte integrante del dimensionamento del nuovo piano.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sul **dimensionamento** si formula la

Riserva 1

Si chiede di contenere ulteriormente il dimensionamento complessivo del PSC ed incrementando le opportunità di nuovi alloggi senza ulteriore consumo di territorio, che devono costituire parte integrante del dimensionamento del PSC, insieme agli alloggi per particolari interventi, quelli per la perequazione finalizzata e quelli derivanti da accordi di programma sottoscritti. Si chiede inoltre di effettuare una stima realistica di quanti alloggi si ritiene di poter realizzare con gli interventi interni al tessuto urbano, attraverso il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale e di esplicitare nel PSC la quota relativa ai residui di PRG, considerando anche i residui convenzionati entro l'approvazione del PSC.

Per la perequazione finalizzata si chiede di localizzare gli alloggi esclusivamente all'interno degli ambiti di nuovo insediamento o nel territorio urbanizzato. Rispetto agli alloggi a disposizione del POC, si chiede di prevedere ulteriori criteri di attuazione.

2. La perequazione urbanistica

PSC

L'art. 5.5.1 del PSC articola la perequazione urbanistica in tre tipologie: la perequazione territoriale circondariale, essenzialmente da riferire agli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale; la perequazione comunale, che riguarda gli ambiti di nuovo insediamento previsti dal PSC, e la perequazione finalizzata, relativa invece ai poli funzionali.

In materia di diritti edificatori e perequazione urbanistica, l'art. 10.3 del PTCP detta i criteri generali da seguire, indirizzando i Comuni verso l'individuazione di una casistica limitata di tipologie di aree nelle medesime condizioni di fatto e di diritto alle quali assegnare diritti edificatori uniformi. Inoltre, è compito del PSC definire l'entità dei diritti edificatori non nel senso della loro attribuzione a specifiche aree, ma in relazione alle differenti tipologie di condizioni di fatto e di diritto, demandando al POC il riconoscimento dei diritti edificatori alle aree specifiche.

Il PSC adottato definisce all'art. 5.5.3 il range relativo all'indice di utilizzazione privata (Utp), corrispondente all'indice perequativo, negli ambiti di nuovo insediamento (0,10-0,18 mq/mq), salvo poi assegnare indici differenti nelle singole schede di indirizzo progettuale (schede Vip), all'interno delle quali gli ambiti di nuovo insediamento presentano un range ridotto rispetto a quanto indicato nella norma.

Si chiede quindi di coordinare per gli ambiti ANS il range dell'indice perequativo indicato nelle schede VIP e nella norma del PSC, con l'orientamento a prevedere capacità

edificatorie private contenute, al fine di potenziare la capacità contrattuale dell'Amministrazione pubblica e di massimizzare le risorse pubbliche assicurate attraverso la perequazione urbanistica e quelle eventualmente ottenute con le pratiche negoziali da indirizzare verso obiettivi diversi, come aumentare la dotazione di aree e attrezzature pubbliche, realizzare edilizia residenziale sociale, oppure opere pubbliche.

Inoltre, la norma del PSC (art. 5.5.2), nel definire la Capacità Edificatoria d'Ambito (CEA = $St \times Uts$) come il carico urbanistico massimo da realizzare nell'ambito, chiarisce che tale valore è contenuto nelle schede VIP, unitamente agli altri parametri urbanistici che determinano dal punto di vista quantitativo gli interventi di nuova urbanizzazione.

Rispetto all'applicazione della perequazione finalizzata, si richiama quanto espresso nella riserva n. 1, in merito alla necessità di collegare tale opportunità, nell'ambito del dimensionamento complessivo del PSC, al raggiungimento di significativi e comprovati obiettivi di interesse pubblico nel rispetto dei limiti della CEA (Capacità Edificatoria d'Ambito) massima assegnata all'ambito in cui tale quota viene localizzata.

Sulla base delle valutazioni sulla **perequazione urbanistica e territoriale** si formula la

Riserva 2

Si chiede di coordinare il range dell'indice perequativo indicato nelle schede VIP e nella norma del PSC e di esplicitare che la CEA determina, divisa per l'indice di utilizzazione sostenibile $Ut(s)$, il limite massimo per ogni ambito.

3. L'edilizia residenziale sociale **PSC**

Si condivide l'obiettivo dichiarato nel PSC relativo alla promozione dello sviluppo territoriale sostenibile anche attraverso l'implementazione dell'offerta di edilizia residenziale sociale, da considerare, in coerenza con quanto stabilito dalla LR n. 20/00 e smi, come dotazione territoriale associata alle trasformazioni urbanistiche previste dai PSC. In quest'ottica, ricordando che è compito del PSC stabilire il fabbisogno complessivo di alloggi per l'edilizia residenziale sociale, anche tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, si chiede di esplicitare che il 20% del dimensionamento complessivo, da calcolare secondo quanto indicato nella riserva n. 1, sia destinato all'edilizia residenziale sociale. Tale quantità, secondo le indicazioni delle L.R. 20/000, va garantita negli strumenti attuativi in base alla capacità edificatoria assegnata ad ogni ambito di nuovo insediamento o di sostituzione/riqualificazione, indipendentemente dagli altri obiettivi pubblici che l'Amministrazione voglia realizzare nell'ambito, tramite l'attribuzione della capacità edificatoria comunale.

Condividendo in linea generale l'obiettivo di distribuire l'offerta di ERS, calibrandola in base alle effettive necessità e possibilità dei diversi Comuni, nonché di implementarla attraverso il patrimonio edilizio esistente inutilizzato, si fa presente che tale strumento può essere efficace se supportato da specifiche indagini conoscitive circa l'effettiva consistenza di tale patrimonio edilizio. Si sottolinea comunque, che esso non può considerarsi alternativo o sostitutivo di quanto richiesto dalla LR n. 20/00 e smi in merito alla necessità di destinare il 20% del dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti dal PSC.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sull'**edilizia residenziale sociale** si formula la

Riserva 3

Si chiede di esplicitare che il 20% del dimensionamento complessivo, da calcolare secondo quanto indicato nella riserva 1, sia destinato all'edilizia residenziale sociale, garantendola negli strumenti attuativi in base alla capacità edificatoria assegnata. Infine, condividendo di implementare l'ERS attraverso il patrimonio edilizio esistente inutilizzato, tale strumento non può considerarsi alternativo o sostitutivo di quanto richiesto dalla LR n. 20/00.

4. I criteri per l'attuazione del PSC

PSC

Ribadendo quanto espresso in sede di Conferenza di Pianificazione relativamente al ruolo dei POC nell'attuazione delle previsioni del PSC, si richiama la necessità di prevedere un avvio coordinato della fase attuativa, al fine di non sbilanciare il dimensionamento complessivo dei Comuni e di prevedere una crescita urbana il più possibile omogenea, a prescindere dalla presenza di residui di PRG. Si chiede quindi di integrare la norma del PSC in tal senso, fissando anche dei criteri di riferimento legati, ad esempio, alla produzione edilizia dell'ultimo quinquennio oppure agli obiettivi pubblici che ciascun Comune intende perseguire. Si auspica che tale approfondimento possa essere efficacemente svolto a livello circondariale, anche nell'ambito delle possibilità ammesse nel periodo transitorio della nuova legge urbanistica (art. 4).

Sulla base delle valutazioni sui **criteri per l'attuazione del PSC** si formula la

Riserva 4

Si chiede di prevedere un avvio coordinato delle fasi attuative del PSC, al fine di non sbilanciare il dimensionamento complessivo dei Comuni del Circondario imolese e di prevedere una crescita urbana il più possibile omogenea.

IL TERRITORIO URBANIZZABILE

5. Gli ambiti per nuovi insediamenti

PSC

Si prende atto dell'eliminazione di una previsione insediativa a sud est del capoluogo (ex ambito R3 del Documento preliminare), valutata criticamente in sede di Conferenza di pianificazione nonché dell'attuazione di alcune previsioni, ora incluse nel perimetro del territorio urbanizzato, in virtù di piani particolareggiati approvati prima dell'adozione del PSC, in particolare l'AUC_B6 (ex ambito RR1 del Documento preliminare) e l'AUC_B7 (ex ambito R4). Rispetto a queste ultime, qualora le convenzioni non siano state ancora sottoscritte, si richiama quanto stabilito dalla LR n. 24/2017 (art. 4 e DGR del 14/03/2018) in merito all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e al termine massimo per la stipula della convenzione. Infatti l'art. 4 comma 7 della suddetta Legge, indica che dopo il 1 gennaio 2023 manterranno la loro efficacia e potranno essere attuati unicamente i piani attuativi dotati di una convenzione che richieda la tempestiva presentazione dei titoli edilizi necessari, pena la definitiva perdita di efficacia degli stessi. Tali disposizioni trovano applicazione anche per gli altri comparti derivanti dal PRG e classificati nel RUE come AUC_B con convenzioni scadute, che pertanto dovranno essere oggetto di un riconvenzionamento entro i termini stabiliti dalla legge, a pena di decadenza delle previsioni.

Considerando l'estensione delle aree ad oggi ancora agricole, ma oggetto di piani particolareggiati attuativi del PRG, nonché del mutato andamento del trend demografico ed edilizio degli ultimi anni, si suggerisce una revisione approfondita delle eventuali ulteriori direttrici di sviluppo, anche in vista dell'aggiornamento degli strumenti urbanistici richiesto dalla nuova legge.

Richiamando quanto espresso dalla SAC di ARPAE, si chiede di integrare le schede VIP degli ambiti, sia residenziali che produttivi, con indicazioni specifiche sulle modalità di attuazione degli obiettivi del PAIR 2020, verificando la sostenibilità anche da questo punto di vista.

In particolare, si esprime perplessità sulla scelta di inserire il nuovo ambito ANS_C2.2, non presente nel Documento preliminare, a ovest del capoluogo, lungo la via Stradone che andrebbe ad intaccare un contesto agricolo di pregio, costituendo un ulteriore carico insediativo, oltre a quello generato dagli ambiti oggetto di piani particolareggiati approvati, presumibilmente di prossima attuazione.

Per le medesime motivazioni, si chiede di ridimensionare l'ambito ANS_C2.1 a est del capoluogo, come indicato anche dal Parere della SAC di ARPAE, considerando la viabilità di previsione il limite dell'area urbanizzabile.

Rispetto alla possibilità di attuare interventi parziali su parti dell'ambito, si segnala la necessità di provvedere comunque alla redazione di uno schema urbanistico complessivo garantendo che l'attuazione degli interventi parziali non interferisca negativamente e non ostacoli le possibilità di attuazione dell'intero ambito.

In relazione all'attività edilizia ammissibile nelle aree parzialmente pianificate, si segnala che l'art. 8 della LR n. 15/2013 è stato modificato dall'art. 75 comma 1 della L. R. 24/2017 e pertanto si chiede di aggiornare il riferimento normativo dell'art.1.1.3 comma 8 del PSC.

Sulla base delle valutazioni sopra sugli **ambiti per nuovi insediamenti urbani** si formula la **Riserva 5**

Considerando l'estensione delle aree ad oggi ancora agricole, ma oggetto di piani particolareggiati attuativi del PRG convenzionati, nonché del mutato andamento del trend demografico ed edilizio degli ultimi anni, si chiede di ridimensionare le ulteriori direttrici di sviluppo, anche in vista dell'aggiornamento degli strumenti urbanistici richiesta dalla nuova legge. Si chiede di provvedere anche nel caso di attuazione parziale degli ambiti alla redazione di uno schema urbanistico complessivo, garantendo che questa non ostacoli le possibilità di attuazione dell'intero ambito.

IL TERRITORIO URBANIZZATO

6. Il tessuto urbano consolidato

PSC

Il PSC definisce quattro classi di ambito urbano consolidato, differenziando quelli prevalentemente residenziali (AUC_A), quelli in corso di attuazione (AUC_B), quelli con limiti di funzionalità edilizia e urbanistica (AUC_C) e quelli dei nuclei urbani, dei borghi di strada e delle frange urbane (AUC_D). Il PSC demanda al RUE l'individuazione di tali classi.

In relazione alle tipologie di ambito urbano consolidato, il PSC recepisce in termini generali i contenuti e gli obiettivi declinati dalla LR n. 20/00 e smi per gli ambiti urbani consolidati, sottolineando che tutti gli interventi sono volti al mantenimento degli attuali livelli di servizi e, ove necessario, al miglioramento delle dotazioni e della salubrità dell'ambiente urbano; all'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e quelle ad essa complementari; alla qualificazione funzionale ed edilizia.

Nel caso di progetti complessi di cui all'art. 1.4.2 del PSC, condividendo la necessità di individuare strumenti finalizzati alla promozione dell'adeguamento alla normativa antisismica e sul risparmio energetico, si chiede di assimilare gli ambiti a cui applicare tali progetti a veri e propri ambiti di riqualificazione o sostituzione, indicandone nel PSC gli obiettivi e le criticità ambientali e territoriali, oppure di specificarne la peculiarità, in riferimento a particolari esigenze di adeguamento del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. A-7-ter della LR n. 20/00 e smi.

Più in generale, in riferimento al tema della riqualificazione urbana, si chiede di valutare la possibilità di individuare possibili ambiti di riqualificazione, nell'ottica di mettere in campo politiche mirate alla ricucitura dei tessuti e al miglioramento della qualità ambientale del contesto.

Nello specifico, rispetto all'ambito ASP_RD di riqualificazione diffusa a nord del capoluogo, si segnala di riconoscere l'ambito nella sua destinazione prevalente finale (residenziale o produttiva). Inoltre si chiede di integrare il PSC (o il RUE), con una scheda Vip che analizzi le caratteristiche e le condizioni di sostenibilità ambientale dell'ambito, ammettendo gli usi e le funzioni ritenute compatibili con il contesto in cui l'ambito è collocato (vicinanza al depuratore, al cimitero, all'area per dotazioni destinata alla raccolta dei rifiuti, nonché alle funzioni previste per la vicina area per dotazioni territoriali DN1).

Infine, richiamando che la nuova Legge regionale urbanistica fornisce, all'art. 32, una precisa definizione del perimetro del territorio urbanizzato, si segnala l'utilità di anticipare tali contenuti nello strumento, in particolare all'art. 5.2.1 del PSC.

RUE

Il RUE contiene la disciplina particolareggiata dell'ambito urbano consolidato, declinata in termini generali nella Sezione intercomunale del Tomo III e nella Sezione Comunale (Titoli 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21). Si condivide in generale l'articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali riportata al Titolo 17 del RUE che specifica e approfondisce le caratteristiche dei diversi tessuti urbani definendo politiche e azioni che si ritengono in linea di massima coerenti con gli obiettivi del PSC.

In merito alle modalità di intervento ammesse in diverse tipologie di ambito consolidato, si chiede di ricondurre le definizioni a quelle dell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi e di prevedere per gli interventi significativi una modalità di attuazione diversa dall'intervento diretto.

Si segnala la necessità di operare una distinzione tra gli ambiti urbani consolidati che presentano un buon livello di dotazioni territoriali e quelli che, al contrario, necessitano di interventi di potenziamento dei livelli di qualità urbana, nell'obiettivo generale del mantenimento e della qualificazione degli attuali livelli di servizi e dotazioni territoriali negli ambiti consolidati di cui al comma 2 dell'art. A-10 della LR n. 20/00 e smi.

In merito alle possibilità di densificazione negli ambiti AUC, si richiama la necessità di attenersi a quanto stabilito dal PSC (art. 5.2.3, comma 4 e 5), che ammette gli incrementi di densità solo nei sotto-ambiti non saturi e finalizzati prioritariamente a colmare carenze

pregresse di dotazioni territoriali o a eliminare eventuali criticità viabilistiche e che il RUE può consentire capacità edificatorie aggiuntive rispetto a quelle esistenti, previa verifica delle urbanizzazioni, anche al fine della sicurezza antisismica e del risparmio energetico. Si chiede pertanto di integrare la norma del RUE, esplicitando che le capacità edificatorie assegnate ai sotto-ambiti AUC siano collegate agli obiettivi e ai requisiti prestazionali sopra richiamati.

Si sottolinea inoltre la necessità di escludere da tale perimetro aree attualmente agricole con destinazione agricola da PRG, come l'ASP_C a nord ovest del territorio comunale, al confine con il Comune di Medicina.

Per maggiore coerenza con la normativa della Sezione intercomunale del RUE , si chiede di rivedere la scelta di assegnare possibilità di ampliamento (per raggiungere SU di 120 mq) nell'ambito urbano consolidato AUC_A3, con prevalente sistemazione a verde/parco privato, per la realizzazione di funzioni residenziali. Tali ambiti rappresentano delle previsioni di PRG attuate come zona B2 (standard) e zona a prevalenza di verde privato e che le "aree sistemate a verde, cortilive e le aree arboree di pregio" costituiscono parte integrante del tessuto urbano derivante dall'attuazione del PRG vigente, nonché elementi di qualità urbana che si ritiene indispensabile preservare nella condizione attuale, non ritenendo sostenibili interventi di densificazione in tali aree.

Infine, richiamando quanto indicato nella precedente riserva 5 in merito all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e al termine massimo per la stipula della convenzione, si chiede di rivedere le indicazioni dell'art. 16.1.4, Il comma 2 lettera c), che stabilisce che "per gli gli ambiti consolidati in corso di attuazione restano in vigore la disciplina particolareggiata e i contenuti convenzionali in essere, indipendentemente dalla validità della convenzione urbanistica con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal RUE". Si chiede quindi di modificare il contenuto di questo articolo, portandolo a coerenza con la legislazione urbanistica vigente, in particolare con quanto stabilito dall'art 4 della LR n. 24/2017 e con la DGR del 14/03/2018.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sul **tessuto urbano consolidato** si formula la

Riserva 6

Nel PSC, si chiede di ammettere gli incrementi di densità nel consolidato solo nei sotto-ambiti non saturi e finalizzandoli prioritariamente a colmare carenze pregresse; di non attuare interventi di ristrutturazione urbanistica che coinvolgano parti rilevanti del tessuto urbano mediante intervento diretto.

Nel RUE, si segnala la necessità di operare una distinzione tra gli ambiti urbani consolidati che presentano un buon livello di dotazioni territoriali e quelli che, al contrario, necessitano di interventi di potenziamento dei livelli di qualità urbana, al fine di verificare le possibilità di densificazione; di valutare attentamente la scelta degli usi ammessi e possibilità di densificazione nei contesti urbani frazionali e negli ambiti precedentemente destinati a verde, escludendo quelli che potrebbero comportare afflusso di persone ed incrementi di carico urbanistico ed infrastrutturale non sostenibili. Infine, si chiede di modificare il contenuto dell'art. 16.1.4, Il comma 2 lettera c), portandolo a coerenza con quanto stabilito dall'art 4 della LR n. 24/2017 in merito all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e al termine massimo per la stipula della convenzione.

7. Il sistema insediativo storico

PSC

Il PSC recepisce la disciplina generale dei centri storici fissata dall'art. A-7 della L.R. 20/00

e smi e dall'art. 8.4 del PTCP e, in coerenza con i contenuti della L.R. 20/00 e smi, individua i tessuti e gli elementi del sistema insediativo storico, definendone la specifica perimetrazione ed identificandone gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo. Il PSC riconosce il centro storico (ACS_A1) di Castel Guelfo, in coerenza con l'elenco dei centri storici di cui all'Allegato E del PTCP.

Richiamando quanto espresso nella riserva 6, in merito all'applicazione dell'art. 1.4.2 del PSC, poiché i progetti complessi possono comportare un nuovo generale assetto degli ambiti su cui sono realizzati, si ritiene incoerente con gli obiettivi fissati dalla LR n. 20/00 e smi, operare tramite tali strumenti all'interno dei centri storici. Si chiede quindi di modificare la norma del PSC in tal senso, prevedendo per questi ambiti le misure incentivanti di cui all'art. 7-ter, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale ed in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali ed urbanistici degli ambiti ove tali edifici sono collocati.

RUE

Rispetto alle modalità di intervento edilizio nei centri storici, di cui all'art. 15.2 del RUE, condividendo la necessità di subordinare l'attuazione alla predisposizione di un progetto unitario riferito alle Unità Minime di Intervento individuate nella cartografia del RUE, si ricorda quanto stabilito dalla LR n. 20/00 e smi (art. A-7 c. 5 e 6) rispetto al compito del POC disciplinare gli interventi diretti al miglioramento della qualità ambientale, alla riqualificazione e allo sviluppo delle attività economiche e sociali, nonché alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio all'interno dei centri storici. Si chiede quindi di prevedere che l'attuazione degli interventi relativi alle UMI oltre una certa soglia, non avvenga tramite intervento diretto.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sul **sistema insediativo storico** si formula la

Riserva 7

Nel PSC si chiede di escludere i progetti complessi per intervenire all'interno dei centri storici.

Nel RUE, si chiede di prevedere che l'attuazione degli interventi relativi alle UMI oltre una certa soglia non avvenga tramite intervento diretto.

8. La disciplina degli edifici di valore storico

RUE

In merito al riuso del patrimonio edilizio esistente di valore storico e testimoniale il RUE opera una distinzione tra gli interventi ammessi per i soggetti aventi i requisiti di IAP (Capo 4.4 del RUE) e quelli ammessi per i soggetti privi di tali requisiti (Capo 4.5 del RUE), suddividendo le tipologie di edifici in: edifici residenziali esistenti, edifici promiscui esistenti, edifici di servizio agricolo di tipologia tradizionale esistenti, edifici di servizio agricolo di tipologia non tradizionale esistenti. Si chiede di verificare la scelta di prevedere il cambio d'uso verso la residenza (a1) per gli edifici promiscui e di servizio agricolo di tipologia tradizionale, classificati o meno come beni culturali, in relazione alla salvaguardia delle caratteristiche degli edifici. Infatti, facendo salve le possibilità concesse agli imprenditori agricoli professionali, si ricorda che l'art. A-21 consente per gli edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici e per usi compatibili con il contesto ambientale.

E' necessario inoltre verificare che la diffusione degli interventi di riuso non comporti incrementi eccessivi della popolazione residente sparsa e in particolare incrementi di carico eccessivi su reti infrastrutturali deboli e destinate a restare tali. In coerenza con quanto stabilito dall'art. 11.6 del PTCP, si chiede quindi delimitare le destinazioni d'uso ammissibili negli interventi di riuso, definendo le condizioni minime necessarie di infrastrutturazione ed i requisiti della rete stradale e delle altre infrastrutture a rete, escludendo in generale la possibilità di insediamento in territorio rurale di nuove attività extra agricole con dimensioni tali da generare necessità di nuova infrastrutturazione del territorio.

Sulla base delle valutazioni sulla **disciplina degli edifici di valore storico** si formula la

Riserva 8

Si chiede di verificare, che la diffusione degli interventi di riuso non comporti incrementi eccessivi della popolazione residente sparsa e in particolare incrementi di carico eccessivi su reti infrastrutturali deboli e destinate a restare tali e di delimitare le destinazioni d'uso ammissibili negli interventi di riuso, definendo le condizioni minime necessarie di infrastrutturazione.

9. Il sistema delle dotazioni territoriali

PSC

Rispetto all'ambito D_N.1 per dotazioni territoriali a nord del capoluogo, in territorio agricolo a prevalente rilievo paesaggistico, si segnala la necessità, indicata anche dalla SAC di ARPAE, di rivalutare la dimensione dell'area proposta, che pare sovradimensionata, anche perché non legata ad esigenze specifiche, ma ad una pluralità di dotazioni pubbliche non ancora pianificate dall'Amministrazione Comunale. Infatti, tale proposta, unitamente all'ambito di nuovo insediamento ANS_C2.1, arriverebbe a raddoppiare l'attuale area urbana del capoluogo.

Inoltre rispetto al nuovo ambito DS.N proposto a est del capoluogo, destinato a nuova dotazione speciale, si chiede di indicare la tipologia della nuova dotazione, verificandone la compatibilità con gli adiacenti ambiti di nuova previsione residenziale ANS_C2.1 e per dotazioni D_N1 e integrando il PSC con un'apposita scheda VIP e la relativa valutazione di sostenibilità.

RUE

Si chiede di portare a coerenza il RUE (sezione comunale, art. 21.1) con il PSC e la LR n. 20/00 e smi relativamente alle possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali, in particolare dei parcheggi e verde pubblico.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sulle **dotazioni territoriali** si formula la

Riserva 9

Nel PSC, si segnala la necessità di rivalutare la dimensione dell'ambito D_N.1 per dotazioni territoriali in relazione agli obiettivi pubblici perseguiti dall'Amministrazione Comunale e di chiarire la tipologia della nuova dotazione DS.N, verificandone la compatibilità con gli adiacenti ambiti e integrando il PSC con un'apposita scheda VIP e la relativa valutazione di sostenibilità.

Nel RUE, si chiede di portare a coerenza il RUE (sezione comunale, art. 21.1) con il PSC e la LR n. 20/00 e smi relativamente alle possibilità in cui è ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali, in particolare di parcheggi e verde pubblico.

10. Gli ambiti specializzati per attività produttive

Il PSC risulta in generale coerente con i contenuti dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sottoscritto dai Comuni del Nuovo Circondario Imolese e la Provincia di Bologna in data 27/10/2014. La norma infatti contiene indicazioni in merito alle politiche relative sia agli Ambiti produttivi e terziari di sviluppo nel territorio urbanizzato (art. 5.2.6), sia al Territorio urbanizzabile prevalentemente produttivo e terziario (art. 5.3.5), nonché nel paragrafo sui criteri di dimensionamento per le previsioni di sviluppo delle attività produttive e terziarie. Si riportano di seguito alcuni temi specifici da recepire per una piena coerenza con i contenuti dell'Accordo Territoriale sottoscritto.

Valutazioni di carattere generale sulle aree produttive del Circondario: il dimensionamento, la localizzazione, nonché le tematiche riferite alla perequazione urbanistica, alla qualificazione degli ambiti produttivi sovra comunali, alle aree ecologicamente attrezzate e alla gestione unica, alla perequazione territoriale, riportate nelle norme comunali adottate dovranno essere corrette, integrate e modificate in recepimento dei contenuti dell'Accordo Territoriale sopra richiamato. Analogamente, saranno da aggiornare i riferimenti generali sul commercio, tra cui i contenuti relativi alle tipologie e le soglie dimensionali massime ammesse dell'art. 9.5 del PTCP per gli insediamenti di rilevanza comunale e sovra comunale, nonché gli obiettivi da perseguire in materia di qualificazione energetico ambientale degli insediamenti, il contributo di sostenibilità, la monetizzazione degli standard, in riferimento all'Accordo Territoriale.

Gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale: si chiede di portare a coerenza la politica di questi ambiti con quanto indicato dall'art. 9.2 del PTCP, nonché con quanto disposto dall'Accordo Territoriale, specificando che questi ambiti saranno indirizzati al consolidamento delle attività produttive locali e alla rilocalizzazione di quelle ubicate in zone incongrue. Si suggerisce infine che l'attuazione delle nuove aree individuate negli ambiti comunali sia preceduta dalla sottoscrizione di un accordo art. 18, finalizzato a verificare e gestire quanto indicato dalla politica propria di questi ambiti.

Gli insediamenti produttivi isolati e sparsi in ambito rurale non zonizzati come ambiti produttivi (c. 4, art. 5.6.1 del PSC): si chiede di riconoscere normativamente che le superfici esistenti sono le massime ammissibili, fatti salvi modesti ampliamenti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di consolidamento fisiologico delle attività in essere, valutando comunque, ove possibile l'opportunità di trasferire tali attività negli ambiti sovracomunali adeguati. Inoltre, in riferimento a quanto indicato ai commi 5 e 6 del medesimo articolo, si ribadisce che la nuova costruzione in ambiti classificati dal PSC come territorio rurale è ammessa esclusivamente qualora necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio di attività agricole e di quelle connesse.

Gli usi residenziali: è da escludere la possibilità di insediamento di funzioni residenziali. Possono essere eventualmente ammessi esclusivamente alloggi, non concentrabili e non accorpabili in alcun modo, per la guardiania/foresteria aziendale a servizio di aziende per un massimo di 110 mq di SU per lotto con Sf maggiore di 10.000 mq. I suddetti alloggi, attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo tra il Proponente e l'Amministrazione, da trascrivere alla conservatoria, dovranno rimanere pertinenza esclusiva ed inscindibile del lotto e del fabbricato produttivo.

Nell'obiettivo condiviso nell'Accordo territoriale di non incrementare gli alloggi negli ambiti produttivi sovracomunali consolidati, per evitare e se possibile ridurre conflitti ambientali importanti ai residenti e la impossibilità di servire tali aree con il trasporto collettivo di connessione con i principali centri urbani e di servizio, si chiede di applicare i medesimi criteri anche agli ASP_A, modificando in tal senso quanto previsto dall'art. 17.1.1, comma 5 del RUE.

In tutti gli ambiti ASP_A (sovracomunali nel territorio urbanizzato) di cui al Capo 17.1 del RUE (Sezione comunale) si chiede di rivedere la gamma degli usi ammessi escludendo gli usi di tipo B – Funzioni di servizio complementari alla residenza, con particolare riferimento a quelle che potrebbero generare problemi di compatibilità con il contesto produttivo e artigianale, quali l'uso b6 (attività culturali, politiche, religiose e istruzione), l'uso b7 (attività ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo), l'uso b8 (attività sanitarie e salutistiche), l'uso b9 (ludoteche, gonfiabili), l'uso b10 (micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia) e l'uso b11 (attività socio-assistenziali).

Gli impianti per la gestione dei rifiuti e degli inerti da demolizione: la realizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti, comprese le attività di recupero inerti da demolizione, nonché dei demolitori, è generalmente ammessa all'interno delle aree produttive sovracomunali del Nuovo Circondario Imolese, nel rispetto delle limitazioni indicate all'art. 5.3 del PTCP per la tutela delle acque sotterranee, che prevede per le zone di protezione delle acque di tipo B, l'esclusione di discariche di rifiuti pericolosi, nonché impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani e/o speciali, mentre per le zone di rispetto dei pozzi l'esclusione di attività di gestione rifiuti e centri di raccolta per la rottamazione di autoveicoli.

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante: l'insediamento all'interno degli ambiti di rilievo sovracomunale di nuovi stabilimenti di industrie a rischio di incidente rilevante, o modifiche con aggravio di rischio per quelli esistenti sarà permesso previa verifica, da parte degli Enti competenti, della necessaria compatibilità con il tessuto produttivo esistente o pianificato dagli strumenti vigenti, ovvero la nuova attività dovrà attivare misure di sicurezza tali da contenere l'area di impatto all'interno del perimetro di competenza.

Potenzialità edificatoria: le capacità edificatorie proposte (U_f compreso tra 0,60 mq/mq ÷ 0,90 mq/mq) dovranno comunque essere attribuite tenendo conto delle necessità collegate alla progettazione dell'insediamento con caratteristiche di APEA (25% superficie permeabile). Si chiede di integrare la scheda VIP degli ambiti con tale indicazione.

Rispetto al Polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale (ambito APF1), che seppur riconosciuto dal POIC, non è mai stato oggetto di uno specifico Accordo Territoriale con la Città metropolitana, si richiama la necessità di inserire una scheda VIP sul polo, che analizzi le caratteristiche principali dell'insediamento, le quantità previste dai Piani particolareggiati vigenti, specificando in particolare le quote residue già autorizzate e non ancora realizzate, e ne valuti la sostenibilità rispetto alle principali componenti ambientali. Si fa presente, inoltre, che, trattandosi di un Polo funzionale, ogni eventuale incremento di Superficie di Vendita o modifica del perimetro dovranno essere concordati con la Città metropolitana all'interno di un Accordo Territoriale. Si ritiene inoltre opportuno portare a coerenza il RUE che classifica l'ambito come ASP_COMM, con il PSC, individuando cartograficamente in entrambi gli strumenti l'ambito come Polo Funzionale. Il RUE potrà riconoscere e assoggettare ad una disciplina specifica le diverse funzioni presenti all'interno del perimetro.

Rispetto ai contenuti dell'art. 17.1.2 del RUE (sezione comunale) che assegna una capacità edificatoria comunale aggiuntiva per alcuni ambiti ASP_A, come già indicato nelle osservazioni alla variante al PRG che ha introdotto la previsione, si ritiene opportuno favorire una concentrazione degli indici fondiari equamente diffusa nei diversi comparti, al fine di non determinare squilibri nell'area interessata, eventualmente indicando le quantità massime ammissibili nei comparti.

Infine si richiama la necessità di verificare che la densificazione prevista non intacchi le quote minime richieste dalla legge di permeabilità e di standard e che le dotazioni territoriali siano in grado di sopportare effettivamente l'aumento di carico urbanistico determinabile nel caso di cambio d'uso da produttivo a terziario.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sugli **ambiti specializzati per attività produttive e commerciali** si formula la

Riserva 10

Si chiede di integrare il PSC e il RUE con i principali contenuti sopra esplicitati sul sistema produttivo con particolare riferimento agli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale, le attività e gli insediamenti produttivi isolati in ambito rurale, i diversi usi ammissibili nonché di recepire le valutazioni puntuali sugli ambiti sopra specificate.

Si richiama la necessità di inserire una scheda VIP sul polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale (ambito APF1), che analizzi le caratteristiche principali dell'insediamento e ne valuti la sostenibilità rispetto alle principali componenti ambientali.

IL TERRITORIO RURALE

11. Considerazioni generali

PSC E RUE

Condividendo in generale gli obiettivi del piano per il territorio rurale, si chiede di riportare nella norma del PSC (art. 5.6.9) gli obiettivi strategici prioritari riconosciuti per l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva dall'art. A-19 della LR n. 20/00 e smi, recepiti ed integrati dall'art. 11.9 del PTCP, fornendo, sulla base di tali obiettivi, indirizzi specifici da declinare nel RUE.

Con particolare riferimento agli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, di cui all'art. 5.6.8 del PSC, si ricorda quanto indicato all'art. A-18 comma 4 della LR n. 20/00 e smi, circa la possibilità per il PSC e il RUE di promuovere anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo (silvicoltura, offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo) qualora sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli. L'art. 11.8 comma 6 del PTCP sviluppa ulteriormente questo concetto, stabilendo che il PSC individui gli ambiti più idonei per la localizzazione di tali attività e che il RUE definisca la disciplina degli interventi edilizi necessari che devono riguardare prioritariamente il patrimonio edilizio esistente, mentre la nuova edificazione potrà riguardare esclusivamente le aziende agricole con i requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR, da documentare attraverso il PRA.

Si chiede di recepire tali indicazioni nella norma del PSC e di conseguenza nel RUE, specificando che l'insediamento di attività integrative è condizionato al rispetto dei requisiti previsti dalla LR n. 20/00 e smi e dall'art. 11.8 del PTCP.

Si fa presente inoltre che il concetto di multifunzionalità, come specificato dal D.Lgs. 228/01, si caratterizza come una attività connessa a quella agricola che deve comunque essere quella prevalente in termini di tempo dedicato. Pertanto la cosiddetta multifunzionalità non può essere disgiunta dalla figura dell'imprenditore agricolo.

Sulla base delle valutazioni sulla **disciplina generale del territorio rurale** si formula la

Riserva 11

Si chiede di riportare nella norma del PSC (art. 5.6.9) gli obiettivi strategici prioritari per l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico e ad alta vocazione produttiva dell'art. 11.8 e 11.9 del PTCP, fornendo indirizzi specifici da declinare nel RUE; con riferimento agli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, di recepire le indicazioni sulle attività integrative del reddito agricolo nel PSC e nel RUE, specificando che il loro insediamento è condizionato al rispetto dei requisiti previsti dalla LR n. 20/00 e dall'art. 11.8 del PTCP.

12. La disciplina dell'attività agricola

PSC

Richiamando quanto stabilito dall'art. 11.5 del PTCP in merito alla disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività agricole, si chiede di integrare la norma del PSC, esplicitando l'obiettivo di perseguire prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e il contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione, subordinando la realizzazione di nuove costruzioni finalizzate alle attività produttive agricole al rispetto delle disposizioni della LR n. 20/00 e smi. In particolare è opportuno recepire nel PSC quanto stabilito dall'art. 11.5 del PTCP in merito alla disciplina degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola.

Prendendo atto che l'art. 3.9.2 del Tomo I del RUE individua gli interventi "significativi" per dimensione ed estensione, si chiede di assoggettare l'ammissibilità di tali interventi al rispetto dei requisiti di cui al comma 2 dell'art. 11.5 del PTCP, ricordando inoltre che la verifica di tali requisiti dovrà avvenire attraverso la "Modulistica-tipo" approvata con DGP n. 572 del 11/11/2008.

A tale riguardo, si ritiene necessaria l'obbligatorietà del PRA per le nuove costruzioni richieste da soggetti non IAP, ritenendo che la significatività di un intervento edilizio sia data non tanto dal richiedente quanto dalla qualità e tipologia dell'intervento stesso. Inoltre la nuova costruzione, ai sensi della L.R. 20/2000 art. A-19 e del DGP 527/2008, è sempre da considerarsi subordinata alla presentazione di un PRA.

In merito alla individuazione dei soggetti che operano nel comparto agricolo, si ricorda che normativa di settore distingue la figura dell'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) di cui al D.Lgs. 99/2004, quella dell'Imprenditore Agricolo di cui al D.Lgs. 228/01, modificato e integrato dal D.Lgs. 101/05, e quella del Coltivatore Diretto delineata dalle L.604/1954, L.454/61 e L.590/65. Poiché per effetto della L.R. 20/00 e smi anche l'imprenditore agricolo e il coltivatore diretto sono titolati a realizzare nuovi interventi edilizi in territorio rurale, si suggerisce di modificare il titolo dell'art. art. 5.6.12 del PSC.

L'art. 5.6.11 del PSC esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici residenziali anche per i soggetti aventi i requisiti di IAP. Pur ritenendo condivisibile l'orientamento della norma, sebbene non supportata da un censimento degli edifici residenziali o suscettibili a diventarlo presenti in territorio rurale, si ritiene che si debba considerare il caso eccezionale di aziende agricole il cui titolare non risulta proprietario di alcun edificio residenziale funzionale alla gestione del fondo o alcun edificio di servizio non utilizzato suscettibile di cambio d'uso verso l'uso residenziale.

RUE

Nella disciplina degli interventi per i soggetti IAP, in relazione all'uso b2) si rileva che l'attività di ristorazione, se associata allo IAP, ricade dentro la definizione di agriturismo.

Rispetto alla possibilità di realizzare nuovi edifici residenziali, si rileva una sostanziale incoerenza tra PSC e RUE, in quanto quest'ultimo contiene diverse previsioni insediative che ribaltano l'impostazione della norma dettata dal PSC, ammettendo la nuova costruzione a fini residenziali all'interno del territorio rurale per esigenze non legate all'attività agricola e al di fuori delle attività ritenute compatibili di cui al Titolo 11 del PTCP.

Si chiede di ridurre le capacità edificatorie previste dal RUE riconducendole a valori compatibili con un accrescimento organico dell'edificio esistente e di considerare tali ampliamenti significativi e pertanto subordinati alla presentazione di un PRA.

Si chiede infine di esplicitare che in caso di scorporo o cambio d'uso di una residenza agricola in uso non agricolo si applica l'art. A-21 comma 2 della L.R. 20/2000, che impedisce la nuova costruzione di qualsiasi nuova residenza su terreni aziendali cui apparteneva l'edificio residenziale scorporato.

Sulla base delle valutazioni riportate sulla **disciplina dell'attività agricola** si formula la

Riserva 12

In merito agli interventi edilizi funzionali alle attività agricole, si chiede di esplicitare l'obiettivo di perseguire prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e il contenimento di ogni ulteriore nuova edificazione e di esplicitare nel PSC quali interventi edilizi siano da considerare "significativi" e quindi da assoggettare alle indicazioni dell'art. 11.5 c. 2 del PTCP.

Nel RUE, si chiede di: ridurre le capacità edificatorie previste per i fini residenziali, riconducendole a valori compatibili con un accrescimento organico dell'edificio esistente e di considerare tali ampliamenti significativi e pertanto subordinati alla presentazione di un PRA; di esplicitare che in caso di scorporo o cambio d'uso di una residenza agricola in uso non agricolo si applica l'art. A-21 comma 2 della L.R. 20/2000.

13. Attività extra-agricole in ambito rurale

PSC e RUE

Relativamente all'insediamento di attività sportive e ricreative in territorio rurale, considerando quanto previsto all'art. 5.6.1 del PSC (tali attività non devono comportare la costruzione di edifici e la realizzazione di ampie superfici pavimentate), si chiede di riconsiderare la possibilità ammessa dall'art. 4.1.4 del RUE di realizzare ampliamenti fino a 150 mq degli edifici esistenti per deposito attrezzi, di servizio e la ristorazione nei pressi dei bacini per la pesca sportiva.

Relativamente a quanto previsto dal comma 6 dell'art. 5.6.1 del PSC circa la possibilità di realizzare in territorio rurale aziende o attività di carattere industriale connesse con l'agricoltura si richiamano i contenuti dell'art. 11.4 comma 2 del PTCP, secondo cui gli strumenti urbanistici classificano e disciplinano nel territorio rurale le preesistenti attività agro-industriali, collocate al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive e consentono la realizzazione di nuove attività con le suddette caratteristiche, localizzando le nuove previsioni in aree contigue a stabilimenti preesistenti o ad ambiti specializzati per attività produttive e a condizione che sia verificata l'adeguatezza delle infrastrutture rispetto ai carichi attesi. Si chiede pertanto di integrare la norma del PSC riportando le indicazioni del PTCP e di integrare l'art. 4.1.3 del RUE con l'elenco degli insediamenti ammissibili in territorio rurale, in coerenza all'art. 11.4 del PTCP.

A tal proposito, si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art. A-21 della LR n. 20/00 e smi, le possibilità di adeguamento, anche con ampliamento, della sagoma degli edifici possono essere consentite negli immobili ospitanti funzioni che forniscono servizi coerenti con la valorizzazione del territorio rurale, previa verifica della sostenibilità ambientale e territoriale. Si chiede quindi di riportare tali limitazioni nel PSC e nel RUE.

Il RUE individua una serie di ambiti speciali in territorio rurale (ambiti S), che comprendono attività esistenti con funzioni sia connesse che incongrue con l'attività agricola. Riconoscendo la specificità di tali ambiti, che rappresentano attività difficilmente collocabili all'interno del tessuto urbanizzato, si sottolinea comunque la necessità di incentivare la loro delocalizzazione, limitando le possibilità di ampliamento agli interventi strettamente necessari al regolare esercizio delle attività. In merito all'ammissibilità dell'uso d9, si richiama quanto espresso nella riserva sul sistema produttivo, chiedendo di limitare il numero di alloggi a quelli ad oggi esistenti ed eliminando la possibilità di realizzare nuove quote residenziali se non legate all'attività agricola, in particolare per gli ambiti S2, S3, S4 ed S6. Si chiede quindi di modificare in tal senso gli articoli 20.2 e 17.1.1 comma 5 del RUE.

Il RUE (art. 20.3) individua inoltre un nuovo ambito speciale N_1 in territorio rurale che si prevede di attuare con piano di recupero o PUA. Prendendo atto dei contenuti della Variante al PRG che ha introdotto questa previsione, si osserva che la Variante al PRG non ha finora determinato l'attivazione del processo di riqualificazione del tratto stradale auspicato dall'Amministrazione. Considerando il cambiamento del quadro normativo regionale, che oggi si pone come obiettivi prioritari il contenimento del consumo di suolo e il contrasto della dispersione insediativa, si chiede di rivalutare la previsione, riportando nel RUE una disciplina che sia maggiormente in linea con gli obiettivi del PSC e della normativa urbanistica per il territorio rurale. Infine, si ricorda che l'art. 1.4.1 comma 3 del PSC non prevede la possibilità di operare tramite Piano di Recupero in ambito agricolo.

Condividendo l'obiettivo della ricollocazione in aree adeguate delle attività insediate che si ritengono non compatibili con il territorio rurale (PSC art. 5.6.1 comma 5 e 4.1.8 del RUE), si chiede di definire tali insediamenti "incongrui", eventualmente individuandoli nel RUE e nel PSC, viste le dimensioni rilevanti e gli elevati impatti ambientali, paesaggistici ed infrastrutturali che questi producono, mettendo in campo politiche volte all'eliminazione degli insediamenti non compatibili con gli obiettivi di tutela del territorio rurale.

In relazione alla gamma degli usi ammessi negli interventi di riuso non legati all'attività agricola, si rimanda a quanto stabilito dalla LR n. 20/00 e smi art. A-21 comma 2 lettera a) ossia che, per gli edifici con originaria funzione abitativa, sono ammessi esclusivamente interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale.

Si chiede pertanto di garantire la coerenza con l'art. 11.4 del PTCP, delimitando ulteriormente le destinazioni d'uso ammissibili, disciplinando in base a tali usi le condizioni minime necessarie di infrastrutturazione e i requisiti della rete stradale e delle altre infrastrutture a rete ed escludendo in linea generale la possibilità di insediamento in territorio rurale di nuove attività extra-agricole con dimensioni tali da generare necessità di nuova infrastrutturazione del territorio (ad esempio attività di spettacolo con forte richiamo di pubblico, agli artt. 4.4.1, 4.4.2, 4.5.1 e 4.5.2 del RUE).

In analogia con quanto sopra espresso, si valuta criticamente la scelta (art. 4.5.2 del RUE) di consentire il recupero a fini residenziali degli edifici promiscui esistenti.

Infine, rispetto alla possibilità di realizzare autorimesse di pertinenza degli edifici non classificati come beni culturali di cui al comma 3 dell'art. 4.5.1, si segnala la necessità di prevedere che queste vengano ricavate prioritariamente all'interno degli edifici esistenti o in unità accorpate all'edificio esistente.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sulle **attività extra agricole** si formula la

Riserva 13

Si chiede di integrare la norma del PSC (art. 5.6.1) relativamente all'insediamento di attività sportive e ricreative, specificando che non devono comportare la costruzione di edifici e la realizzazione di ampie superfici pavimentate; di recepire le indicazioni del 11.4 c.2 del PTCP circa la possibilità di realizzare in territorio rurale aziende o attività di carattere industriale connesse con l'agricoltura e di integrare il RUE con l'elenco degli insediamenti ammissibili di cui all'art. 11.4 del PTCP; di riportare nel PSC e nel RUE le limitazioni sulle possibilità di adeguamento, anche con ampliamento, della sagoma degli edifici di cui all'art. 11.6 commi 5 e 6 del PTCP; di definire gli insediamenti "incongrui" nel PSC; di escludere la possibilità di insediamento di nuove attività extra-agricole con dimensioni tali da generare necessità di nuova infrastrutturazione del territorio; di eliminare la possibilità di realizzare nuove quote residenziali se non legate all'attività agricola negli ambiti S. In merito all'ambito N1 del RUE, si chiede di rivalutare la previsione, riportando nel RUE una disciplina che sia maggiormente in linea con gli obiettivi del PSC e della normativa urbanistica per il territorio rurale.

14. Il recupero ai fini residenziali PSC e RUE

In relazione agli edifici con originaria funzione abitativa, il PSC recepisce gli indirizzi della LR n. 20/00 e smi e del PTCP, prevedendo all'art. 5.6.12 comma 1 che gli interventi per funzioni residenziali realizzati da soggetti non in possesso dei requisiti di IAP sono finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio esistente a condizione che sia assicurato un presidio attivo del territorio. Condividendo tale impostazione, si esprime perplessità circa le possibilità di ampliamento ammesse dal RUE (art. 4.5.1 c. 2 e 3) sugli edifici residenziali esistenti non classificati come beni culturali, corrispondenti al 20% della SU esistente fino a 30 mq. Considerando che l'ampliamento dei manufatti esistenti all'esterno della sagoma si configura come nuova costruzione, si ricorda che il PTCP vincola le possibilità di ampliamento, purché modesto, ad edifici con un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno al fine di conservare la tipologia originaria ed evitare lo snaturamento della tipologia stessa.

A tal proposito si chiede di integrare il PSC ed il RUE specificando:

- la stima dei pesi insediativi potenziali derivanti dal riuso del patrimonio edilizio esistente;
- i limiti al numero di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio in relazione alla tipologia;
- le condizioni di sostenibilità per gli interventi di riuso nel territorio rurale in termini di soglie massime, condizioni minime di infrastrutturazione, ecc.
- le destinazioni d'uso ammissibili negli interventi di riuso.

Rispetto alla possibilità di recupero a fini residenziali degli edifici tipologicamente promiscui di cui al comma 3 dell'art. 5.6.12 del PSC, si richiama quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 11.6 del PTCP in merito alla necessità di evitare che gli interventi di riuso comportino lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili e delle

caratteristiche del contesto ambientale e rurale. Più in generale, relativamente alle possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, si chiede di verificare, anche integrando la ValSAT del RUE, che la diffusione degli interventi di riuso non comporti incrementi eccessivi della popolazione residente sparsa e in particolare incrementi di carico eccessivi su reti infrastrutturali deboli e destinate a restare tali.

Infine si chiede di specificare che la concessione di eventuali incentivi al trasferimento di capacità edificatorie incongrue è condizionata alla demolizione della costruzione preesistente, al ripristino morfologico del suolo e che la rilocalizzazione deve avvenire in area idonea. Non si ritiene pertanto condivisibile la scelta di trasferire le capacità edificatorie derivanti da tali operazioni in contesti isolati in territorio rurale e si chiede, pertanto, di prevedere che l'eventuale rilocalizzazione avvenga in area idonea, ossia all'interno del tessuto consolidato oppure in ambito di nuovo insediamento individuato dal PSC.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sul **recupero ai fini residenziali** si formula la

Riserva 14

Si chiede di ricondurre le possibilità di ampliamento a quanto indicato dal PTCP; di integrare il PSC ed il RUE specificando la stima dei pesi insediativi potenziali, i limiti al numero di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio in relazione alla tipologia, le condizioni di sostenibilità, le destinazioni d'uso ammissibili; di evitare che gli interventi di riuso ai fini residenziali comportino lo snaturamento delle caratteristiche tipologiche degli immobili e delle caratteristiche del contesto ambientale e rurale e di verificare, anche integrando la ValSAT del RUE, che la diffusione degli interventi di riuso non comporti incrementi eccessivi della popolazione residente sparsa. Si chiede infine che l'eventuale rilocalizzazione di capacità edificatorie incongrue avvenga in area idonea come sopra specificato.

15. Infrastrutture per la mobilità

Il PSC ripropone il disegno infrastrutturale del PRG, prevedendo una nuova infrastruttura viaria di rango comunale a sud del capoluogo. Alla luce del ridimensionamento delle previsioni insediative e della mancata realizzazione di tale infrastruttura, si confermano le perplessità già anticipate in sede di Conferenza di pianificazione e si chiede quindi di rivalutare la proposta, che rischia costituire una alternativa comunale alla SP 51, alla luce del nuovo scenario pianificatorio e degli obiettivi dichiarati dalla nuova normativa urbanistica regionale sul contenimento del consumo di suolo o di valutare l'opportunità di soluzioni alternative di minor impatto territoriale, sulla base di analisi complessive sulla viabilità, valutazioni dei flussi di traffico e delle eventuali criticità viabilistiche.

Sulla base delle valutazioni sopra riportate sul **recupero ai fini residenziali** si formula la

Riserva 15

Si chiede di rivalutare la proposta di una nuova infrastruttura viaria di rango comunale a sud del capoluogo alla luce del nuovo scenario pianificatorio e della legge urbanistica.

LIMITI E CONDIZIONI PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

15. Il recepimento delle tutele sovraordinate

PSC e RUE

Si riscontra in linea generale il recepimento da parte del PSC e del RUE, del sistema dei vincoli e delle tutele delineato dal PTCP, sia per quanto riguarda l'individuazione cartografica dei sistemi condizionanti (sistema delle risorse naturali e paesaggistiche, sistema idrografico e idrogeologico, sistema delle risorse storiche e archeologiche, sistema dei vincoli e dei rispetti) sia per quanto attiene la disciplina di tutela ad essi associata all'interno dell'apparato normativo del PSC.

Si segnalano di seguito alcune difformità riscontrate negli elaborati del PSC e del RUE riguardanti elementi puntuali, per i quali si chiede il recepimento integrale delle tutele a livello cartografico, mentre, per il recepimento normativo, si rimanda a quanto specificato nelle segnalazioni in merito alla legislazione vigente sulla L.R. 15/2013.

SICUREZZA IDROGEOLOGICA

Richiamando il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, si ritiene utile esplicitare nella norma (art. \ 1.2.5 del PSC) alcuni aspetti della Variante al PTCP che comportano limitazioni particolarmente rilevanti agli interventi in territorio rurale e nell'ambito consolidato, ove non sia prevista l'attuazione tramite POC e PUA. In particolare in riferimento a quanto stabilito dal comma 6 dell'art. 6.14 del PTCP, ossia che nei casi di interventi edilizi diretti nel territorio urbanizzato, consolidato e rurale, il riferimento per il RUE sono le norme tecniche delle costruzioni in zona sismica, si chiede di richiamare quanto l'impossibilità di applicare l'approccio semplificato nelle zone in cui sia richiesto il III livello di approfondimento, nel caso specifico la zona L2.

Si ricorda che per gli interventi edilizi diretti e per gli interventi previsti da piani attuativi già adottati prima dell'adozione della variante al PTCP su aree di cui il PSC o il PTCP richiedono il terzo livello di approfondimento, non è consentita la stima della risposta sismica locale tramite l'approccio semplificato previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14 gennaio 2008.

Ai fini inoltre di una effettiva riduzione del rischio sismico, nelle fasi attuative del PSC e del RUE, la pianificazione comunale dovrà recepire le risultanze della Microzonazione Sismica, indirizzando gli interventi edilizi ed adottando strategie che tengano conto anche dei fenomeni particolarmente sfavorevoli, quali le coincidenze di frequenze di risonanza tra suolo e struttura.

Sulla base delle valutazioni sul **recepimento della normativa sovraordinata** si formula la

Riserva 16

Si chiede di integrare la norma del PSC con le specificazioni puntuali sopra dettagliate in materia di vincolo sismico.

LE PROPOSTE DI VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

16. Le proposte di variante alla pianificazione sovraordinata

Tra le proposte di modifica alla pianificazione sovraordinata avanzate dai Comuni del Nuovo Circondario Imolese, quelle afferenti il territorio comunale di Castel Guelfo riguardano la classificazione delle fasce di rispetto stradale. Su questo tema la Città metropolitana ha applicato un criterio omogeneo, definendo fasce di rispetto stradale con

dimensioni uguali a parità di classificazione dell'infrastruttura, per tutto il territorio metropolitano. Tale indicazione infatti fa riferimento ad una norma di indirizzo strategico del PTCP, pertanto una sua modifica non può intendersi come una semplice revisione cartografica del vincolo, dovuta a specifici presupposti conoscitivi. In applicazione delle indicazioni di cui all'art. 22 della L.R. 20/2000, pare quindi improprio prevedere una riduzione delle fasce di rispetto stradali per la sola eccezione del territorio afferente al Circondario imolese. Si chiede quindi di eliminare tale proposta dagli elaborati del piano.

Sulla base delle valutazioni sulle proposte di variante alla pianificazione sovraordinata si formula la

Riserva 17

In applicazione delle indicazioni di cui all'art. 22 della L.R. 20/2000, pare improprio prevedere una riduzione delle fasce di rispetto stradali indicate dal PTCP per la sola eccezione del territorio afferente al Nuovo Circondario Imolese. Si chiede quindi di eliminare tale proposta dagli elaborati del Piano.

LA CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DEL PSC E DEL RUE

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", il procedimento di approvazione di PSC e RUE, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla LR n. 20/2000.

Pertanto, non essendo intervenuto l'Accordo di Pianificazione, l'approvazione del PSC è subordinata all'acquisizione dell'Intesa della Città metropolitana in merito alla conformità del piano agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato, come previsto al comma 10 dell'articolo 32 della L.R. 20/2000.

Relativamente al RUE, secondo quanto stabilito dall'art. 34 della L.R. 20/00 e smi, il Consiglio Comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate dalla Città metropolitana ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate e approva il RUE. A tale proposito, nel richiamare l'art. 43, comma 3, della L.R. n. 20/2000 che prevede che, in sede di prima applicazione della Legge, la revisione dei piani regolatori generali sia effettuata attraverso la contemporanea elaborazione e adozione dei PSC e RUE, si precisa che, al fine di assicurare il necessario coordinamento degli strumenti, l'Amministrazione Comunale dovrà approvare il RUE successivamente al PSC, alla luce delle previsioni del Piano strutturale eventualmente corretto secondo le riserve.

B. La Valutazione Ambientale Strategica

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 dell'Intesa al PSC, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Relativamente al RUE, la legge rimanda invece al procedimento di approvazione del POC; pertanto la valutazione ambientale viene espressa nell'ambito delle riserve al piano adottato.

2. Gli esiti della consultazione

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: ARPAE, AUSL, Autorità di Bacino del Reno, ATERSIR, Hera.

Gli Enti hanno espresso pareri favorevoli alla ValSAT del PSC e del RUE in esame, pur articolando diverse osservazioni puntuali e condizionandolo alla attuazione di alcune misure di sostenibilità ambientale. Sono inoltre stati richiesti i pareri di competenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale e della Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 11/01/2017 al 11/03/2017, non sono pervenute osservazioni pertinenti problematiche di carattere ambientale.

In ottemperanza alle disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regione Emilia-Romagna n. 1795 del 31.10.2016, ad oggetto "Approvazione della Direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione alla L.R. 13/2015. Sostituzione della Direttiva approvata con D.G.R. n. 2170/2015", la Struttura Autorizzazioni e Concessioni SAC di ARPAE, in riferimento alla Pratica in oggetto n. 4626/2018, ha inviato, con comunicazione conservata agli atti della Città metropolitana con P.G. n. 25286/ del 8/05/2018, la "proposta di Parere motivato", allegata alla presente Relazione istruttoria.

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 sul RUE di Castel Guelfo di Bologna e sulla relativa ValSAT, condizionata** al recepimento delle riserve sopra esposte, al parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da SAC di ARPAE, allegata.

In merito al PSC, la Città Metropolitana di Bologna, in veste di Autorità Competente, si esprimerà, in merito alla valutazione ambientale nell'ambito dell'Intesa, di cui all'art. 32, c. 10, della L.R. 20/2000. Si anticipano comunque, in via preliminare come considerazioni utili alla procedura di VAS, una valutazione sostanzialmente positiva, richiamando la necessità di recepire quanto indicato nelle riserve, in merito al territorio urbanizzato, al territorio urbanizzabile, al sistema produttivo, al territorio rurale ed ai limiti e le condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio, nonché quanto indicato nel parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da SAC di ARPAE, allegata.

Ai sensi della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvati il Piano, la relativa Dichiarazione di Sintesi e il Piano di Monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB ed a trasmetterli alla Città metropolitana.

D. ALLEGATI

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC 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 U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Alice Savi

Firmato:
Funzionario Tecnico U.O.
Pianificazione Territoriale
Ing. Mariagrazia Ricci