

Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE),
adottati contestualmente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 14/12/2016
controdedotti con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 27/09/2018

del Comune di
CASTEL GUELFO DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO:

Espressione dell'Intesa al PSC
e relativa valutazione ambientale,
ai sensi dell'art. 3, comma 4, della LR n. 24/2017

Bologna, 13 febbraio 2019

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna
Prot. n. 9977 del 14.02.2019 – Fasc. 8.2.2.6/1/2017

1. 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, indicandone i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa ammette altresì, all'art. 3, comma 5, la possibilità di completare il procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici adottati prima della sua entrata in vigore, secondo la disciplina previgente. Si procede pertanto all'espressione dell'Intesa sul PSC ai sensi dell'art. 32 della LR n. 20/00, finalizzata alla definitiva approvazione del PSC e, di conseguenza, del RUE.

A conclusione della Conferenza di pianificazione condotta congiuntamente a tutti i Comuni del Nuovo Circondario Imolese, il Consiglio comunale di Castel Guelfo di Bologna ha adottato il Piano Strutturale Comunale con atto deliberativo n. 69 del 14/12/2016 e la Città metropolitana ha formulato le proprie riserve (Atto del Sindaco n. 91 del 16/05/2018) in merito alla coerenza dello strumento urbanistico (PSC e RUE) rispetto alla pianificazione sovraordinata. L'amministrazione Comunale ha quindi controdedotto a tali riserve e alle osservazioni presentate con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 27/09/2018.

Ai sensi del comma 10 dell'art. 32 della LR n. 20/00 e smi, non essendo intervenuto l'Accordo di pianificazione a conclusione della Conferenza 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.

Tale Intesa può essere subordinata all'inserimento nel piano delle modifiche necessarie per soddisfare le riserve, ove le stesse non risultino superate, ovvero per rendere il piano controdedotto conforme agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato.

L'Amministrazione Comunale, acquisita la presente Intesa e recepite le relative indicazioni, ai sensi dell'art. 32 della LR n. 20/00 e smi, può procedere all'approvazione del PSC.

Si sottolinea infine che l'Intesa è riferita esclusivamente ai temi di carattere strutturale e strategico di pertinenza del PSC, mentre per il RUE, ferme restando le riserve della Città metropolitana e le relative controdeduzioni comunali, il Comune dovrà procedere all'approvazione contestualmente al PSC.

2. Sintesi delle riserve della Città metropolitana

Rispetto ai contenuti del PSC la Città metropolitana, in sede di espressione delle riserve, ha formulato le seguenti richieste:

POTENZIALITA' INSEDTIVE RESIDENZIALI

1. Dimensionamento

Si chiede di contenere ulteriormente il dimensionamento complessivo del PSC e di incrementare 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. Perequazione urbanistica

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

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. Criteri per l'attuazione del PSC

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. Ambiti per nuovi insediamenti

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 richiesto 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

Nel PSC, si chiede di ammettere gli incrementi di densità nel consolidato solo nei sottoambiti 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

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

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

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.

IL SISTEMA PRODUTTIVO

10. Gli ambiti specializzati per attività produttive.

Si chiede di integrare il PSC e il RUE con i principali contenuti 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

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

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 agricola in ambito rurale

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

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

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.

16. Il recepimento delle tutele sovraordinate

Si chiede di integrare la norma del PSC con alcune indicazioni in materia di vincolo sismico, in particolare garantendo la coerenza con quanto stabilito dal comma 6 dell'art. 6.14 del PTCP nei casi di interventi edilizi diretti nel territorio urbanizzato, consolidato e rurale nonché 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.

17. Le proposte di variante alla pianificazione sovraordinata

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.

3. Controdeduzioni

Rispetto alle problematiche sopra richiamate, l'Amministrazione Comunale ha formulato le seguenti controdeduzioni:

1. Il dimensionamento

Controdeduzione comunale alla riserva:

Nel descrivere i criteri seguiti per la definizione del dimensionamento del PSC di Castel Guelfo di Bologna e degli altri Comuni del Nuovo Circondario Imolese nonché le mutate condizioni sociali, economiche e normative, si ritiene di rivisitare le attuali scelte urbanistiche procedendo ad un ulteriore ridimensionamento delle aree di possibile espansione residenziale (ANS). Con tale misura, senza intaccare il fabbisogno virtuale già concordato tra tutti i Comuni del NCI nelle fasi di prima formazione degli strumenti comunali di pianificazione che rimane quindi un fabbisogno virtuale e non attuale, si procede a un dimensionamento che consentirà un più eguale passaggio nella pianificazione del PUG. Le fasi attuative del PSC (in attesa del PUG) saranno comunque assoggettate (oltre che alle vicende della crisi) alle procedure previste dall'art. 4 della LR 24/2017. Relativamente alla perequazione finalizzata si chiarisce che la misura è riferibile, come massimo, al dimensionamento attuale del PSC e con validità riferita all'arco temporale di vigenza del PSC stesso, e che non necessariamente deve essere utilizzata e si esplicita nelle norme del PSC che essa riguarda unicamente i Poli funzionali APF di esclusivo interesse pubblico e solo a seguito di idoneo Accordo Territoriale.

In relazione alla capacità edificatoria a disposizione del POC viene chiarito che l'utilizzo di tale capacità edificatoria pubblica è finalizzato a supportare necessità perequative di pubblico interesse per la realizzazione o l'implementazione di dotazioni e di situazioni in cui si rende necessario e comprovato un intervento pubblico. Si concorda pertanto con i criteri di localizzazione e in particolare con le verifiche puntuali di non aggravio alle urbanizzazioni esistenti e di rispetto delle condizioni di sostenibilità e si inserisce all'art. 5.3.3 della NTA del PSC la specificazione che la percentuale del 5% rispetto al dimensionamento a disposizione del POC costituisce integrazione rispetto al dimensionamento stesso.

Infine, in relazione ai residui di PRG, si conviene che permangano in validità le norme e i contenuti degli strumenti attuativi di iniziativa privata che risultino già convenzionati all'atto della approvazione del PSC e quelli di iniziativa pubblica che a tale data risultino almeno approvati (si varia quindi in tal senso l'art. 1.1.3 comma 5 del PSC). Tali sub-ambiti risultano classificati nel RUE come AUC_B "Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione" che non sono mutati rispetto a quelli elencati nel Tomo III del RUE all'atto dell'Adozione.

Ne consegue che gli strumenti attuativi di cui sopra che non risultino convenzionati o adottati (se PP Pubblici) alla data di approvazione del PSC dovranno rientrare nel dimensionamento del PSC e essere assoggettati alle procedure del PSC stesso e del POC.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni.

La riserva n.1 si ritiene parzialmente accolta.

Prendendo atto delle motivazioni espresse, si condivide la scelta di ridurre ulteriormente il dimensionamento del PSC, eliminando alcune previsioni insediative. Per avere il quadro completo delle previsioni insediative attuabili, si ritiene comunque necessario ricondurre all'interno del dimensionamento del PSC anche le quote residenziali non direttamente riferibili ad ambiti di nuovo insediamento, dando atto in particolare delle quantità insediabili all'interno dei comparti oggetto di Piani Particolareggiati attuativi del PRG previgente. Dai dati

sul monitoraggio dell'attuazione dei PRG in corso di elaborazione da parte della Città metropolitana, emerge infatti che i piani particolareggiati del capoluogo, convenzionati ma non avviati all'attuazione e ad oggi inseriti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, generano una potenzialità edificatoria di oltre 200 alloggi.

Si chiede quindi di effettuare una stima realistica di quanti alloggi si ritiene di poter realizzare con gli interventi interni al tessuto urbano e di esplicitare nel PSC la quota relativa ai residui di PRG già oggetto di Piani particolareggiati.

Si suggerisce inoltre di integrare il PSC e la sua ValSAT con i dati numerici relativi alle singole quote del dimensionamento, fornendo anche una stima indicativa delle quantità ricavabili in territorio rurale, affinché essi costituiscano il punto di partenza per il monitoraggio dell'attuazione delle previsioni del PSC e siano il riferimento anche per i nuovi strumenti urbanistici.

Al fine di garantire la coerenza tra l'impianto normativo del PSC e le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della nuova legge urbanistica regionale, si chiede di tenere conto delle scadenze imposte dalla legge urbanistica per l'avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (PUG) e di richiamare nella norma del PSC le possibilità di attuazione ammesse ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017 e smi.

2. La perequazione urbanistica

Controdeduzione comunale alla riserva:

In relazione alla perequazione comunale, si chiarisce che l'indice di utilizzazione privato (Utp), corrispondente all'indice perequativo è fissato dal PSC in un range minimo e massimo contenuto tra 0,10 e 0,18 mq/mq di Su netta edificabile. Ogni PSC comunale, all'interno di questo range, articola i propri indici Utp degli ambiti previsti dal PSC stesso, secondo le condizioni di fatto e di diritto accertate per ogni singolo Comune e in relazione alle specificità urbanistiche, socioeconomiche e storiche, sia comunali che dei singoli ambiti, assicurando comunque ad ambiti con le medesime caratteristiche lo stesso range. Si chiarisce inoltre che la CEA assegnata ad ogni ambito rappresenta unicamente una distribuzione tra gli ambiti di PSC e, in relazione alla sostenibilità urbanistica di ogni centro urbano di ciascun Comune, delle relative quantità edificatorie rispetto al fabbisogno complessivo comunale. Non rappresenta quindi il carico urbanistico massimo da utilizzare nell'ambito, ma comunque una capacità edificatoria definita all'interno della soglia massima assegnata a ciascun centro urbano in relazione alle dotazioni presenti e previste in conformità alle indicazioni di PTCP.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni.

La riserva n. 2 si ritiene parzialmente accolta, in quanto è necessario specificare che l'Uts max comprende tutte le possibili componenti insediative oltre alla residenza (attività complementari ed ERS).

3. L'edilizia residenziale sociale

Controdeduzione comunale alla riserva:

Viene specificato che all'interno della previsione della LR 20/2000, l'obiettivo del 20% di ERS si dimensiona per il complesso dei nuovi insediamenti dell'insieme dei Comuni associati del Nuovo Circondario Imolese e che, in tale quadro, i Comuni della Vallata del Santerno concorrono al raggiungimento di tale obiettivo sia mediante il riutilizzo di una quota derivante da alloggi esistenti e attualmente non occupati, sia mediante il reperimento della restante quota a carico dei nuovi ambiti insediativi comunali oppure attraverso una perequazione di tipo intercomunale che verrà definita in sede di redazione dei POC. L'art. 5.3.4 comma 5 viene di conseguenza modificato, in coerenza con gli altri Comuni del Nuovo Circondario Imolese, specificando che le quote a carico dei Comuni della Valle del Santerno (Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel Del Rio e Fontanelice) possono essere oggetto di perequazione territoriale con altri Comuni del NCI a cui trasferire il loro reperimento in fase di elaborazione del POC. Le modifiche al dimensionamento del fabbisogno che tali variazioni possono comportare non costituiscono variante al PSC. Viene inoltre chiarito che la messa a disposizione d'alloggi ERS può anche avvenire attraverso forme

perequative che prevedano la cessione al Comune di alloggi esistenti da parte dei privati interessati alla perequazione, realizzando lo scopo plurimo di utilizzare il patrimonio edilizio esistente e di disporre immediatamente di alloggi a costi inferiori rispetto al nuovo. Tale facoltà andrà disciplinata sulla base di specifiche valutazioni e parametri stabiliti dal Comune.

Viene inoltre eliminato il riferimento all'Accordo Territoriale tra i Comuni del Circondario in materia di ERS, inserita nelle Schede VIP degli ambiti produttivi l'indicazione del contributo alla realizzazione dell'ERS.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni.

La riserva n. 3 si ritiene accolta.

4. I criteri per l'attuazione del PSC

Controdeduzione comunale alla riserva:

Si sottolinea che l'entrata in vigore della nuova legge di governo del territorio ha colto i Comuni del NCI in un momento peculiare nel quale, proprio con questo strumento in itinere per il Comune di Castel Guelfo e con le recenti approvazioni nel primo semestre del 2018 di quelli dei Comuni di Borgo Tossignano, Dozza e Castel del Rio, si stava conseguendo il riallineamento di PSC e RUE per tutti i 10 Comuni.

Proprio l'imminenza dell'entrata in vigore della nuova legge e le anticipazioni sui suoi contenuti hanno indotto i Comuni maggiori del Nuovo Circl (Imola e Castel San Pietro Terme) a conseguire l'elaborazione dei relativi POC. Queste anticipazioni non hanno assicurato un coordinamento univoco delle procedure e, in termini scientificamente elaborati e relazionati, anche delle localizzazioni e delle previsioni.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni.

La riserva n. 4 si ritiene parzialmente accolta.

Prendendo atto della situazione descritta, si chiede di integrare la norma del PSC con le possibilità di attuazione delle previsioni ammesse dall'art. 4 della LR n. 24/2017, sottolineando la necessità di proseguire nell'attuazione degli strumenti con il coordinamento tra i Comuni del Nuovo Circondario Imolese richiesto dal PSC, sia nella fase transitoria della nuova legge urbanistica, sia nell'elaborazione del nuovo strumento urbanistico.

5. Gli ambiti per nuovi insediamenti

Controdeduzione comunale alla riserva:

Si procede a una nuova limitazione delle aree di possibile espansione residenziale, in relazione agli ambiti ANS_C2.2 e ANS_C2-1, sia in considerazione delle osservazioni prodotte a lato nella Riserva sia per un più agile passaggio alla nuova normativa regionale e alla formazione dei previsti PUG. La norma di PSC prevede già, inoltre, che in caso di stralci funzionali venga redatto un Disegno Urbanistico Concordato (DUC) dell'intero Ambito in questione. Si concorda di introdurre nella Scheda Vlp degli Ambiti ANS e ASP_N (di vario livello) l'indicazione delle norme del PAIR e delle specifiche di attuazione degli obiettivi previsti da tale Piano.

L'ambito ANS_C2.2 viene cassato dalle previsioni del Piano. Per l'Ambito ANS_C2.1 si procede a una sua riduzione attraverso un ridisegno che comprende anche la contigua area della dotazione D_N.1 e l'infrastruttura stradale di progetto che interessa entrambi gli Ambiti. La superficie cassata come ANS viene ridefinita come DEA ad ulteriore salvaguardia del completamento est della compagine urbana del Capoluogo.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni.

La riserva n. 5 si ritiene parzialmente accolta.

Prendendo atto della modesta riduzione della Superficie territoriale dell'ambito ANS_C2.1, si ribadisce la necessità di contenerne ulteriormente l'estensione.

Rispetto alle porzioni di ambito AUC_B oggetto di piani particolareggiati, si richiama nuovamente quanto stabilito dalla LR n. 24/2017 in merito all'attuazione

degli strumenti urbanistici vigenti e al termine massimo per la stipula della convenzione. Relativamente alla modifica in ampliamento del perimetro dell'AUC_B7, con incremento della Superficie Utile e modifiche della tipologia edilizia, richiamando quanto espresso in risposta alla controdeduzione della riserva n. 1 in merito alla delicatezza della tematica dei residui di PRG nel territorio comunale, si fa presente che il perimetro del territorio urbanizzato del PSC deve fare riferimento agli strumenti attuativi convenzionati vigenti, mentre successive modifiche potranno essere proposte all'interno di un percorso finalizzato alla realizzazione degli obiettivi strategici del PSC, come ad esempio la nuova infrastruttura stradale a sud del capoluogo, tramite una variante al Piano attuativo o i nuovi strumenti attuativi ammessi dalla legge urbanistica regionale nel periodo transitorio, da assoggettare ad apposita valutazione.

6. Il tessuto urbano consolidato

Controdeduzione comunale alla riserva:

In accoglimento della riserva, il comma 4 dell'art. 5.2.3 (ora comma 5) viene riformulato come segue: "Il RUE può consentire inoltre capacità aggiuntive rispetto a quelle esistenti previa verifica delle urbanizzazioni, anche al fine di incentivare la sicurezza antisismica e il risparmio energetico", come già avvenuto in recepimento di quanto formulato a seguito dell'Intesa con il Comune di Imola, con la stessa procedura è stato integrato il comma 4 dell'art. 5.2.3 con la seguente specificazione: "gli incrementi di densità sono ammessi solo nei sottoambiti non saturi e finalizzati prioritariamente a colmare carenze pregresse di dotazioni territoriali o a eliminare eventuali criticità viabilistiche".

In relazione alla Scheda dell'ambito ASP_RD di cui all'art. 19.1 del Tomo III del RUE, in essa viene ben definito che l'esito atteso è la "riconversione agli usi residenziali con la compresenza di attività produttive leggere prevalentemente di tipo terziario e di supporto alle attività di produzione materiale". Il mantenimento, nella fase attuale, dell'area quale ambito produttivo vuole garantire le attività in essere nel loro processo volontario di adeguamento alle finalità previste con l'istituzione di un ambito con tale specifica caratteristica. In relazione alla definizione di territorio urbanizzato di cui al comma 1 dell'art. 5.2.1 si concorda con l'eliminazione della frase "nonché quelle finalizzate ad usi urbani", come già avvenuto in fase di allineamento alle sezioni intercomunali dei RUE dei Comuni del NCI che hanno già conseguito l'Intesa e l'Approvazione.

In risposta alla riserva al RUE, in cui si chiedeva 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, sottolineando 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, si sottolinea che l'articolazione degli ambiti indicata discende da una disamina puntuale delle caratteristiche prestazionali delle dotazioni in essere e in rapporto alle previsioni del RUE che non accertano in nessun caso incrementi di carico urbanistico significativo. I parametri assegnati risultano inoltre coerenti con quanto già ammesso nel PRG previgente, la cui applicazione non ha comportato alcuno scompensamento del rapporto residenzialità/dotazioni, completandone in diversi casi la consistenza, e pertanto si conferma quanto già espresso per gli interventi negli ambiti AUC in generale.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni.

La riserva n. 6 si ritiene parzialmente accolta.

Relativamente all'ambito AR_D che il PSC classifica come produttivo, anche se individuato normativamente come ambito di riqualificazione diffusa ai fini residenziali, si fa presente che la rappresentazione cartografica deve essere coerente con gli obiettivi delineati dal PSC per l'ambito. Visto che nella controdeduzione comunale viene confermata la volontà di una riqualificazione verso la residenza e ritenendo comunque che l'individuazione cartografica dell'ambito come "AR" non ostacoli né lo svolgimento delle attività produttive attualmente presenti né il loro processo di riconversione, si chiede di portare a coerenza la norma e la tavola del PSC e di elaborare la scheda VIP per l'ambito AR_D.

Si chiede inoltre di non individuare come territorio urbanizzato gli insediamenti produttivi sparsi nel territorio rurale, non già classificati come urbani nel previgente PRG, in particolare l'insediamento a nord-ovest del territorio comunale al confine con Medicina costituito da attività incongrue, di cui promuovere la delocalizzazione e disincentivare l'ampliamento.

7. Il sistema insediativo storico

Controdeduzione comunale alla riserva:

In relazione ai Progetti complessi relativi agli ambiti ACS si accoglie il rilievo specificando nella norma del PSC (art 1.4.2. comma 1) che negli ACS i progetti complessi trovano attuazione nel solo ambito del recupero, in coerenza con il valore storico architettonico dell'ambito e delle edificazioni, in allineamento a quanto già effettuato nei piani dei Comuni del NCI che hanno conseguito l'Intesa e l'Approvazione".

Non si concorda inoltre di sottoporre a strumento attuativo gli interventi nei centri storici, in quanto trattasi di unità edilizie di dimensioni limitate e delle relative aree scoperte di pertinenza.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni.

La riserva n. 7 si ritiene accolta.

8. La disciplina degli edifici di valore storico

La tematica non è oggetto di Intesa in quanto trattata esclusivamente nel RUE.

9. Il sistema delle dotazioni territoriali

Controdeduzione comunale alla riserva:

Si accoglie in gran parte il contenuto della Riserva, anche in consonanza con le scelte fatte per l'ANS_C2.1; viene creata, con le aree sottratte a quest'ultimo Ambito a est del Capoluogo e con una gran parte di quelle della Dotazione D_N.1 a nord, una fascia destinata a Dotazione Ecologica e Ambientale (DEA) sui due lati della compagine urbana. Tale dotazione, oltre all'immediata riduzione dei due Ambiti ANS_C2.1 e D_N.1, crea un "limite" eco-ambientale all'espansione urbana tutelando, con una riserva all'uso agricolo e/o di fruizione naturalistica, le relative aree.

A sud del sito commerciale della "Coop" viene creata una limitata area per dotazioni di sostegno alla persona e alle famiglie che può usufruire delle infrastrutture già presenti. Alla sua realizzazione viene inoltre associata la dovuta cessione gratuita al Comune di una DEA a ridosso di detta dotazione con finalità assimilabili a quelle già indicate per la DEA derivante dallo scorporo della sopraccitata D_N.1. In tale DEA si trova, infine, un piccolo tratto del tracciato della prevista circonvallazione comunale a sud del Capoluogo che, pur nella sua difficile possibilità di reale concretizzazione, è mantenuta quale ipotesi e salvaguardia da insediamenti; in particolare il tratto interessato della DEA descritta e ceduta al Comune, potrebbe collegarsi a un tracciato limitato all'intorno locale al fine di individuare comunque un bypass rispetto alla sola penetrazione della viabilità di rango metropolitano attraverso il poggio settecentesco fronteggiante il centro storico di Castel Guelfo.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni.

La riserva n. 9 si ritiene parzialmente accolta.

Si evidenzia nuovamente che, rispetto all'ambito DS.N proposto a est del capoluogo, destinato a nuova dotazione speciale, è necessario 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 D_N2, e integrando il PSC con un'apposita scheda VIP e la relativa valutazione di sostenibilità. Si chiede inoltre di portare a coerenza la cartografia del PSC e quella del RUE rispetto alla individuazione dell'ambito DS.N.

Prendendo atto della diversa classificazione delle aree, anche alla luce della nuova legge urbanistica, si chiede di ridurre ulteriormente gli ambiti per dotazioni territoriali a nord est del capoluogo (DN_1, DN_2 e DEA), dimensionandoli in base

alle reali prospettive di crescita insediativa del Comune, calcolate in rapporto del numero di abitanti potenziali. In particolare, richiamando il parere della SAC di ARPAE, si chiede di eliminare l'area DEA, prevedendo in tale perimetro le sole attività legate al territorio rurale.

Relativamente all'inserimento del nuovo ambito per dotazioni territoriali DN_3 a sud del capoluogo, in adiacenza all'area commerciale, per la creazione di servizi alla persona (residenze sanitarie assistenziali, aree protette per anziani, residenze assistenziali per nuclei familiari deboli, condomini solidali e altre dotazioni pubbliche o convenzionate assimilabili a queste o da queste composte, per una Su massima di mq 4.000), si chiede modificare la scheda VIP dell'ambito limitando gli usi di classe B alle funzioni strettamente legate alla sfera socio-assistenziale ed eliminando la previsione di usi a1, anche se finalizzati all'edilizia residenziale sociale, dal momento che la localizzazione dell'ambito non risulta idonea all'insediamento di nuove quote residenziali.

Nell'obiettivo di evitare nuovi fronti insediativi nella porzione sud del capoluogo, si chiede inoltre di limitare le capacità edificatorie perequative a quelle strettamente legate all'acquisizione dell'area e alla realizzazione dell'asse stradale, prevedendone comunque il trasferimento in ambito già ritenuto idoneo per dotazioni.

Relativamente alla infrastruttura stradale connessa a tale dotazione, si rimanda a quanto indicato nel successivo punto 15.

IL SISTEMA PRODUTTIVO

10. Gli ambiti specializzati per attività produttive

Controdeduzione comunale alla riserva:

Ad un riesame delle caratteristiche degli Ambiti produttivi non si rilevano particolari discostamenti da quanto contenuto nell'Accordo territoriale, anche in relazione alle analoghe caratteristiche degli Ambiti di Comuni che hanno conseguito l'Intesa e l'Approvazione di PSC e RUE e stante la sottoscrizione dell'Accordo territoriale (2014) di tanto anteriore all'adozione.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi isolati in ambito rurale non zonizzati come produttivi si rileva che si tratta sostanzialmente di attività in essere, aventi una genesi abilitativa pienamente e legittimamente compatibile con la pianificazione previgente. Si tratta infatti, di funzioni che avevano attinenza con le attività agricole originarie, con una tipologia gestionale superiore alla semplice "conduzione del Fondo o alle necessità dello IAP", oppure frutto di una riconversione di edifici esistenti (destinati sia a funzioni agricole sia a funzioni più specialistiche) per i quali appare improponibile, sotto tutti i profili, una loro riconduzione ad un uso strettamente agricolo. È evidente che l'applicazione di una norma che contempli dismissioni o limitazioni cogenti al mantenimento della situazione in essere in termini di Su esistenti appare francamente non perseguibile in un quadro economico come l'attuale, soprattutto valutando il relativo "peso insediativo" rispetto alla complessiva entità dimensionale del territorio oggetto di pianificazione.

Relativamente agli usi residenziali, la realizzazione di alloggi per il titolare dell'azienda, il custode o per foresteria costituisce una esigenza sempre più sentita nelle attuali condizioni socio-economiche, soprattutto per aziende di piccole dimensioni: considerato che tale possibilità era già prevista nel PRG vigente per tutte le aree produttive/artigianali, si ritiene di confermare nel RUE tale possibilità per i soli ambiti consolidati esistenti, con le dovute limitazioni dimensionali già previste nelle relative sezioni del RUE stesso.

In merito alla richiesta di una revisione degli usi ammessi, con eliminazione di quelli maggiormente sensibili, si ritiene che il mix funzionale proposto sia richiesto dal secondo comma dell'art. 4 dell'Accordo territoriale e si evidenzia che la sua previsione non ha, ad oggi, generato problemi di compatibilità, conferendo invece un incremento della qualità che le aree possono raggiungere contestualmente al loro adeguarsi alle caratteristiche di APEA.

Rispetto alla richiesta di integrare le schede VIP degli ambiti con i riferimenti alla superficie permeabili minima definita dall'accordo territoriale per le APEA, si concorda che le capacità edificatorie assegnate agli ambiti dovranno tenere conto delle caratteristiche stabilite dall'AT.

Rispetto all'Ambito APF_1, nella sua attuale configurazione praticamente già realizzato e funzionante, si sottolinea che proprio per la sua formazione originale atipica rispetto alle norme e

alle procedure del POIC, oggi risulta composto da sub-ambiti già molto caratterizzati: spazi pubblici a viabilità, parcheggi e verde, centri commerciali caratterizzati da norme tra loro non coincidenti, un ambito AUC_A2.1 e uno A3. Mentre gli ambiti commerciali sono stati normati per assimilazione come ASP_COM con relative norme nelle NTA del Tomo III del RUE, le altre dotazioni pubbliche e gli AUC fanno riferimento alla loro specifica norma del RUE. Ne deriva che mentre tali norme appaiono in sé sufficienti a ricondurre gli elementi costitutivi del Polo Funzionale a quanto sovraordinato (compresa la necessità di un Accordo Territoriale in caso di incrementi e ampliamenti), rivedere oggi l'apparato che lo governa non appare giustificato anche in considerazione del prossimo avvio dell'elaborazione dei nuovi strumenti comunali PUG. Rispetto ai contenuti dell'art. 17.1.2 del RUE (sezione comunale) che assegna una capacità edificatoria comunale aggiuntiva per alcuni ambiti ASP_A, si prende atto, sottolineando che ad oggi le norme non hanno avuto utilizzi (né nel PRG né successivamente nell'adozione di PSC e RUE) e che eventuali richieste sono valutate anche sulla base di quanto rilevato.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni.

La riserva n. 10 si ritiene parzialmente accolta.

Relativamente agli insediamenti produttivi isolati e sparsi in territorio rurale, non zonizzati come ambiti produttivi, è necessario specificare, in analogia con quanto previsto dagli altri Comuni del Nuovo Circondario Imolese, che il PSC incentiva la loro delocalizzazione, pur valutando le effettive condizioni di sostenibilità sia in relazione al rapporto fra la funzione in essere e le caratteristiche funzionali ed infrastrutturali del territorio agricolo nel quale sono inserite.

Si chiede quindi 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 produttivi.

Rispetto agli usi ammessi negli ambiti sovracomunali di sviluppo nel territorio urbanizzato (ASP_A), si rinnova la richiesta di escludere gli usi di tipo B (funzioni di servizio complementari alla residenza) con particolare riferimento a quelli che potrebbero generare problemi di compatibilità con il contesto produttivo e artigianale. Analogamente, si rinnova la richiesta di applicare il criterio condiviso in sede di Accordo Territoriale di non insediare nuovi usi residenziali negli ambiti produttivi sovracomunali di tipo ASP_A, al fine di ridurre ed evitare nuove situazioni di conflitto, oltre a quelle esistenti.

In merito alla modifica alle norme del RUE che consente di attuare tramite intervento diretto gli ambiti ASP_A5, ASP_A5a e ASP_A5b, si ritiene condivisibile tale approccio solo qualora essi siano parte residuale di piani particolareggiati quasi completamente attuati. Viceversa, qualora essi rappresentino aree libere seppur classificate come territorio urbanizzato in virtù di una loro pianificazione generale precedente, la loro attuazione dovrà prevedere l'elaborazione di uno strumento urbanistico attuativo, fissando eventualmente una soglia dimensionale entro la quale procedere con intervento diretto.

Si richiama inoltre quanto sopra indicato per i Piani Particolareggiati non convenzionati, con riferimento ai limiti previsti dalla nuova legge urbanistica regionale.

Relativamente al Polo funzionale APF1, prendendo atto delle motivazioni addotte e delle integrazioni alla norma del RUE (art. 17.3.3), si richiama comunque 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.

E' necessario inoltre, integrare la norma del PSC specificando che, trattandosi di un Polo funzionale, ogni eventuale incremento di Superficie di Vendita o modifica del perimetro dovrà essere concordato 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 APF.1. Il RUE potrà riconoscere e assoggettare ad una disciplina specifica le diverse funzioni presenti all'interno del perimetro. Segnalando inoltre che sia l'art. 17.3.3 che l'art. 18.1 del RUE hanno ad oggetto il Polo Funzionale, si chiede di riportare la disciplina in un'unica disposizione normativa.

IL TERRITORIO RURALE

11. Considerazioni generali

Controdeduzione comunale alla riserva:

In relazione alla nuova edificazione, viene specificato che il PSC ha in più parti dei suoi elaborati (relazioni e norme) precisi riferimenti agli obiettivi di cui ai punti 11.8 e 11.9 del PTCP, privilegiando come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente. Si sottolinea inoltre che il PSC/RUE federato del NCI prevedono l'impossibilità delle Nuove Costruzioni in territorio rurale per nuove abitazioni e residenze di qualsiasi tipo, limitando gli interventi all'eventuale ampliamento dell'esistente e con l'unica eccezione di IAP, IA e CD ancora non quarantenni e proprietari di fondi, privi di edificazioni idonee alla residenza.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni:

La riserva n. 11 si ritiene accolta.

12. La disciplina dell'attività agricola

Controdeduzione comunale alla riserva:

In relazione alla significatività degli interventi da assoggettare alla presentazione di un Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda agricola (PRA), la norma viene integrata con l'indicazione che tutte le nuove costruzioni di servizi agricoli e i loro ampliamenti significativi siano soggetti a PRA. Continuano ad essere esclusi dal PRA gli ampliamenti ammessi per soggetti non IAP, perché non connessi alla conduzione del fondo agricolo. Viene infatti sottolineato che l'esclusione degli ampliamenti residenziali ammessi per i soggetti non IAP, IA o CD di cui all'art. 4.5.1, è dovuta al fatto che tali ampliamenti non riguardano per definizione un'azienda agricola e non sono finalizzati alla conduzione di un fondo agricolo ma al miglioramento della sicurezza e qualità energetica del patrimonio esistente nel soddisfare esigenze abitative di nuclei familiari.

Viene inoltre modificata la norma del PSC, relativamente alle definizioni di Imprenditore Agricolo Professionale IAP e Coltivatore Diretto CD.

Per quanto riguarda la possibilità di costruire nuovi edifici residenziali, si ritiene di confermare la norma che consente tale possibilità solo per i soggetti di IAP con meno di 40 anni.

Per quanto riguarda le possibilità di intervento in edifici residenziali per soggetti non aventi alcuna qualifica in ambito agricolo, viene integrata la norma del PSC (art. 5.6.12 comma 4), specificando che sono ammessi limitati ampliamenti agli edifici residenziali composti da un'unica Unità Immobiliare non compresi tra quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale per i casi di necessità di adeguamento igienico e funzionale, a condizione che sia migliorato il livello di prestazione energetica degli edifici, senza aumento di Unità Immobiliari”.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni:

La riserva n. 12 si ritiene accolta.

13. Le attività extra-agricole in ambito rurale

Controdeduzione comunale alla riserva:

Rispetto alla verifica della sostenibilità ambientale e agricola degli interventi relativi ad attività "sportive, ricreative e del wellness" viene sottolineata la coerenza della norma del PSC con quanto stabilito dal PTCP, integrando comunque l'art. 5.6.1 con la seguente specificazione: "All'interno del territorio rurale sono ammesse le attività sportive e ricreative che non comportino la costruzione di edifici e la realizzazione di ampie superfici pavimentate".

In relazione all'art. 4.1.4 del RUE relativo alle sole attività esistenti di "pesca sportiva", si intende mantenere la norma formulata in quanto trattasi di attività puntualmente censite (e rare) che necessitano di contenuti spazi coperti per il loro funzionamento.

In merito alle aziende e attività di carattere industriale connesse con l'agricoltura, viene ribadita la coerenza tra la norma di PSC e le indicazioni generali del PTCP, demandando al RUE la casistica puntuale delle localizzazioni esistenti e consegnando al POC l'eventuale valutazione dell'introduzione di nuove attività.

In relazione all'Ambito N_1 (ambito speciale in territorio rurale che si prevede di attuare con piano di recupero o PUA), pur concordando sul fatto che l'iniziativa richiesta per la sua attuazione sia complessa e finora rimasta senza esito, si ritiene di mantenerlo in essere nelle more di approvazione del PUG come possibilità di intervento in una situazione del tutto eccezionale per il territorio rurale; trattandosi infatti di un "quasi borgo" lungo-strada esistente nel quale sono manifeste evidenti carenze nella viabilità esistente in relazione alle necessità in essere e nell'assetto sia urbanistico che dell'edificazione che appare incerta e a volte caotica, la possibilità di accedere a un DUC (che non ha tutti i caratteri dei PUA e tantomeno quelli del PdR) rappresenta comunque l'indicazione di una possibile soluzione. Nel PUG, anche con i nuovi criteri e strumenti introdotti dalla LR 24/2017, sarà possibile maturare una diversa attuazione del "borgo" più legata alla finalità che la stessa legge prevede per il territorio rurale.

Si aggiunge che, a seguito dell'accoglimento di due osservazioni di privati, si introducono altri due Ambiti speciali di tipo "N", uno legato ad un Accordo (Atto reg. n. 1554 del 05.12.2003) che ne mantiene l'efficacia non riportata nel RUE all'atto dell'Adozione e che ammette unicamente le quote residenziali già concesse con l'Accordo citato, l'altro per rendere fattibile la creazione di una "Fattoria didattica" che non prevede quote residenziali; per entrambi gli Ambiti operano le destinazioni di tipo "E – funzioni agricole e connesse all'agricoltura".

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni:

La riserva n. 13 si ritiene parzialmente accolta.

Non si ritiene condivisibile demandare a successive fasi attuative la verifica della sostenibilità ambientale delle attività extra agricole in ambito rurale, sia in relazione alle attività sportive e ricreative che in merito alle attività agro-industriali, in quanto l'art. 11.4 del PTCP, in recepimento dalla normativa regionale, dà precise indicazioni in merito agli interventi da ritenere compatibili con gli obiettivi di tutela del territorio rurale.

L'individuazione di tali interventi ammessi dal PTCP è frutto di una verifica di sostenibilità ambientale e territoriale degli stessi e le direttive del PTCP e gli obiettivi fissati dalla LR n. 20/00 e smi devono costituire il quadro di riferimento strategico all'interno del quale il piano strutturale si innesta con le sue politiche.

Inoltre, prendendo atto della controdeduzione comunale, si ribadiscono le criticità della previsione dell'ambito speciale in territorio rurale N1 da assoggettare a strumento attuativo, con possibilità edificatorie assegnate ai privati indipendentemente dalla qualifica di IAP. Non si ritiene condivisibile la scelta di rimandare la decisione alla fase di formazione del PUG, dal momento che l'operazione proposta risulta in contrasto con gli obiettivi di tutela del territorio rurale definiti dalla normativa regionale sia attuale che previgente e si richiama comunque quanto stabilito dall'art. 36 comma 1 della LR n. 24/2017 in merito alle competenze del Piano Territoriale Metropolitan (PTM) in corso di formazione rispetto alla disciplina del territorio rurale. Analogamente, si valuta criticamente il nuovo ambito N2 nel quale, seppur di estensione inferiore all'ambito N1, si prevede nuova costruzione ai fini residenziali indipendentemente dalla qualifica di

IAP.

Rispetto agli ulteriori ambiti speciali di tipo N, si condivide la localizzazione dell'ambito N3 destinato ad ospitare una fattoria didattica che costuisce un'attività compatibile con il territorio rurale. Considerando tuttavia che le attività descritte (fattorie didattiche e percorsi d'apprendimento per attività creative e ricreative strettamente legate al mondo agricolo e con la possibilità di creare una piccola pensione per animali d'affezione con le relative strutture di servizio) sono ricomprese negli usi di classe E "Funzioni agricole e connesse all'agricoltura" ed in particolare nell'uso e3 (agriturismo e fattorie didattiche), si chiede prevedere esclusivamente usi di classe E, escludendo quelli di classe B, complementari alla residenza.

Sia per l'attuazione dell'ambito N3 (opportunamente ricondotto verso usi di classe E) che per l'ambito N4, nel quale si prevede una nuova residenza agricola (uso e1), è necessario modificare la norma specificando che l'intervento è soggetto a PRA.

14. Il recupero a fini residenziali

Controdeduzione comunale alla riserva:

In relazione agli ampliamenti ammessi su edifici residenziali esistenti in zona agricola di cui all'art. 4.5.1 comma 3 del RUE, non classificati come Beni Culturali, le possibilità di intervento in edifici residenziali per soggetti non aventi alcuna qualifica in ambito agricolo, a seguito del recepimento dell'Intesa relativa al Comune di Imola che modifica l'art. 4.5.1 comma 3 del Tomo III delle NTA di RUE, consente esclusivamente un ampliamento di max 20% della Su solo in caso di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare e per necessità di adeguamento igienico e funzionale, a condizione che si mantenga una sola unità immobiliare e vi sia miglioramento della prestazione energetica. Si dichiara inoltre che tali situazioni sono opportunità che non creeranno incrementi di carico urbanistico significativo. Relativamente alla richiesta di effettuare una stima dei pesi insediativi derivanti dal riuso, viene confermato il metodo applicato nel Quadro Conoscitivo del PSC che mediante una adeguata ricognizione territoriale ha portato a stimare la percentuale di recupero dell'esistente indicata nella relazione di PSC, specificando inoltre che la definizione del numero delle unità immobiliari massime realizzabili indistintamente su tutti gli edifici non si ritiene un parametro efficace per garantire la "sostenibilità" degli interventi.

Vengono quindi esplicitati i parametri fondamentali che hanno orientato la scelta di tale politica:

- garantire la realizzazione di un alloggio di dimensioni adeguate ad un nucleo familiare tipo (80 mq di Su), evitando pertanto la eccessiva parcellizzazione di piccoli alloggi o monocalci;*
- assicurare che nell'ambito di intervento di recupero sia prevista una adeguata quantità di Su accessoria indispensabile alla funzionalità abitativa;*
- la sostenibilità infrastrutturale di tali interventi è comunque assicurata dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria e ambientale.*

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni:

La riserva n. 14 si ritiene accolta.

15. Infrastrutture per la mobilità

Controdeduzione comunale alla riserva:

Per la controdeduzione si fa riferimento a quanto esplicitato in relazione alla prima parte dei rilievi della Riserva n. 9, demandando alla prossima redazione del PUG una rivalutazione dell'assetto infrastrutturale di attraversamento est/ovest del Capoluogo.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni:

La riserva n. 15 si ritiene parzialmente accolta.

Accogliendo positivamente la scelta di eliminare una nuova infrastruttura viaria a sud del capoluogo, si richiama quanto espresso nei precedenti punti 5 e 9. Sottolineando che l'infrastruttura descritta nella relazione di controdeduzione come

parte della circonvallazione sud del capoluogo è rappresentata in cartografia del PSC/RUE ideogrammaticamente e che di essa non si tiene conto nella ValSAT, si chiede di eplicitare la volontà dell'Amministrazione Comunale rispetto a tale previsione. Qualora si intenda confermare la previsione dell'infrastruttura, si chiede di integrare gli elaborati, evidenziando tale infrastruttura, l'assetto strategico che essa rappresenta nella porzione sud del capoluogo rispetto alla viabilità esterna ed interna dell'abitato e la fascia di ambientazione da riservare alla sua attuazione.

16. Il recepimento delle tutele sovraordinate

Controdeduzione comunale alla riserva:

Relativamente al tema della sicurezza idrogeologica, si formula un ulteriore comma 8 nell'art. 1.2.5 delle NTA del PSC specificando che "tutti gli interventi descritti ai commi precedenti sono comunque soggetti alle prescrizioni introdotte in Variante al PTCP all'art. 6.14 comma 6. Nelle aree in cui è richiesto dal PSC o dal PTCP 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 14/01/2008".

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni:

La riserva n. 16 si ritiene parzialmente accolta.

Richiamando integralmente i contenuti del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, si chiede di integrare l'elaborato E3 inserendo la scheda d'ambito D_N.2 e modificando la scheda d'ambito ANS_C2.1 con l'indicazione che, nelle successive fasi, dovranno essere effettuate ulteriori indagini geognostiche ed ulteriori analisi del potenziale di liquefazione, al fine di escludere con certezza tale eventuale pericolosità sismica di sito.

17. Le proposte di variante alla pianificazione sovraordinata

Controdeduzione comunale alla riserva:

Si riconformano le fasce di rispetto stradale a quelle riportate dal PTCP e PMP vigenti per il territorio della Città Metropolitana, recependole nel PSC con la "Scheda dei Vincoli" elaborata a seguito della LR 5/2013 e nelle relative tavole e viene stralciata la proposta di variante alla strada SP54 Lughese classificata VEC viabilità extraurbana secondaria di livello intercomunale nel capoluogo.

Valutazioni ai fini dell'Intesa:

Relativamente alle controdeduzioni comunali si esprimono le seguenti valutazioni:

La riserva n. 17 si ritiene accolta.

4. Osservazioni al PSC

Rispetto ai contenuti urbanistici del PSC, durante la fase di deposito e pubblicazione, sono pervenute 6 osservazioni, 3 delle quali sono state accolte dall'Amministrazione Comunale, 2 parzialmente accolte e 1 respinta, in seguito all'accoglimento di riserve della Città metropolitana o osservazioni di altri Enti.

A tale proposito si condividono in linea generale le controdeduzioni comunali, richiamando per le aree oggetto delle osservazioni 2 e 3, le valutazioni sopra espresse ai fini dell'Intesa.

Si segnala inoltre che l'Ufficio di piano federato del Nuovo Circondario Imolese hanno presentato 1 osservazione d'ufficio al fine di proporre rettifiche per garantire una più corretta rappresentazione del PSC.

5. L'Intesa della Città Metropolitana

Non essendo intervenuto a conclusione della Conferenza di Pianificazione, l'Accordo di Pianificazione, la Città metropolitana esprime l'intesa, di cui all'art. 32, comma 10, della L.R. 20/2000, attestando la conformità del PSC di Castel Guelfo di Bologna agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato, subordinandola all'inserimento nel piano delle seguenti modifiche, necessarie per soddisfare le riserve espresse ai sensi dell'art. 32 comma 7 e art. 33 della L.R. 20/2000:

In merito alla **riserva n. 1 sul dimensionamento**, si chiede di ricondurre all'interno del dimensionamento del PSC anche le quote residenziali non direttamente riferibili ad ambiti di nuovo insediamento, dando atto in particolare delle quantità insediabili all'interno dei comparti oggetto di Piani Particolareggiati attuativi del PRG previgente. Si chiede quindi di effettuare una stima realistica di quanti alloggi si ritiene di poter realizzare con gli interventi interni al tessuto urbano e di esplicitare nel PSC la quota relativa ai residui di PRG già oggetto di Piani particolareggiati.

In merito alla **riserva n. 2 sulla perequazione urbanistica** è necessario specificare nella norma del PSC che l'Uts max comprende tutte le possibili componenti insediative oltre alla residenza (attività complementari ed ERS).

In merito alla **riserva n. 4 sui criteri per l'attuazione del PSC**, si chiede di integrare la norma del PSC con le possibilità di attuazione delle previsioni ammesse dall'art. 4 della LR n. 24/2017.

In merito alla **riserva n. 5 sugli ambiti per nuovi insediamenti**, si ribadisce la necessità di contenere ulteriormente l'estensione dell'ambito ANS_C2.1.

Si chiede inoltre di ricondurre il perimetro del territorio urbanizzato del PSC a quello degli strumenti attuativi convenzionati vigenti, mentre successive modifiche potranno essere proposte all'interno di un percorso finalizzato alla realizzazione degli obiettivi strategici del PSC.

In merito alla **riserva n. 6 sul tessuto urbano consolidato**, si chiede di portare a coerenza la norma e la tavola del PSC classificando l'ambito AR_D secondo la sua destinazione finale post riqualificazione e di elaborare un'apposita scheda VIP. Si chiede inoltre di non perimetrare come territorio urbanizzato insediamenti produttivi sparsi nel territorio rurale, non già classificati come urbani nel previgente PRG, in particolare l'insediamento a nord-ovest del territorio comunale al confine con Medicina.

In merito alla **riserva n. 9 sul sistema delle dotazioni territoriali**, si chiede di portare a coerenza la cartografia del PSC e quella del RUE rispetto alla individuazione dell'ambito DS.N, di indicare nel PSC la tipologia di attività prevista nell'ambito e di integrare il PSC con un'apposita scheda VIP.

Si chiede di ridurre ulteriormente gli ambiti per dotazioni territoriali a nord est del capoluogo (DN_1, DN_2 e DEA), dimensionandoli in base alle reali prospettive di crescita insediativa del Comune.

Si chiede inoltre modificare la scheda VIP dell'ambito DN_3 limitando gli usi alle funzioni strettamente legate alla sfera socio-assistenziale ed eliminando quelle residenziali, nonché di limitare le capacità edificatorie perequative a quelle strettamente legate all'acquisizione dell'area e alla realizzazione dell'asse

stradale, prevedendone comunque il trasferimento in ambito già ritenuto idoneo per dotazioni.

In merito alla **riserva n. 10 sugli ambiti produttivi, per gli** insediamenti produttivi isolati e sparsi in territorio rurale, 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 produttivi.

Rispetto agli usi ammessi negli ambiti sovracomunali di sviluppo nel territorio urbanizzato si chiede di escludere gli usi residenziali e quelli di servizio complementari alla residenza che potrebbero generare problemi di compatibilità con il contesto produttivo e artigianale.

In merito alla modifica alle norme del RUE che consente di attuare tramite intervento diretto gli ambiti ASP_A5, ASP_A5a e ASP_A5b, si chiede di prevedere uno strumento urbanistico attuativo, fissando eventualmente una soglia dimensionale entro la quale procedere con intervento diretto.

Relativamente al Polo funzionale APF1 si chiede di integrare il PSC con una scheda VIP e con una specificazione normativa in cui si espliciti che ogni eventuale incremento di Superficie di Vendita o modifica del perimetro dovranno essere concordati con la Città metropolitana all'interno di un Accordo Territoriale.

In merito alla **riserva n. 13 sulle attività extra agricole in ambito rurale** ed alle possibilità di recupero dei fabbricati esistenti è necessario che gli interventi proposti siano coerenti con quanto stabilito dall'art. A-21 della LR n. 20/00 e s.m.i. in merito agli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, privi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e con caratteristiche tipologiche tali da non consentire interventi di riuso, prevedendo che le possibilità di recupero siano limitate agli edifici di cui all'art. A-21 comma 2 lettere a) e b).

Si chiede nuovamente di ricondurre le previsioni dell'ambito speciale N1 entro un ventaglio di usi ed attività compatibili con il territorio rurale, eliminando quindi la possibilità di procedere con uno strumento attuativo con possibilità edificatorie indipendenti dalla qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP). Analogamente, si chiede di rivedere la gamma degli usi ammessi nei nuovi ambiti N2 ed N3 e di assoggettare a PRA gli interventi previsti negli ambiti N3 ed N4.

In merito alla **riserva n. 15 sulle infrastrutture per la mobilità** si chiede di esplicitare la volontà dell'Amministrazione Comunale rispetto alla previsione della circonvallazione sud del capoluogo, sottolineando che, qualora si intenda confermare la previsione dell'infrastruttura, sarà necessario integrare gli elaborati, evidenziando tale infrastruttura, l'assetto strategico che essa rappresenta nella porzione sud del capoluogo rispetto alla viabilità esterna ed interna dell'abitato e la fascia di ambientazione da riservare alla sua attuazione.

In merito alla **riserva n. 16 sul recepimento delle tutele sovraordinate**, richiamando integralmente i contenuti del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, si chiede di integrare l'elaborato E3 sulla microzonazione di secondo livello, inserendo la scheda d'ambito D_N.2 e modificando quella per l'ambito ANS_C2.1.

6. La VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'art. 13 della L.R. 6/2009, integrando l'art. 5 della L.R. 20/2000, "Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani", introduce la necessità di operare una valutazione ambientale per i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul territorio derivanti dall'attuazione dei medesimi piani. Non essendo intervenuto l'Accordo di Pianificazione, la Città Metropolitana, in veste di autorità competente, si esprime in merito alla valutazione ambientale del PSC nell'ambito dell'Intesa.

6.1 Esiti della consultazione

Ai sensi della vigente normativa in materia di VAS, il PSC adottato è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale. Sono stati acquisiti in particolare i pareri di ARPAE, AUSL, Autorità di Bacino del Reno, ATERSIR, Hera. Tutti gli Enti sopra richiamati hanno espresso una valutazione di massima favorevole, ma condizionata al rispetto di alcune indicazioni.

L'Amministrazione Comunale, durante la fase di controdeduzione, ha provveduto ad integrare e modificare gli elaborati di PSC, tra cui il Rapporto ambientale VAS/ValSAT, in recepimento delle indicazioni e dei condizionamenti rilevati dagli Enti competenti in materia ambientale.

Inoltre, 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. 815/2019, ha inviato, con comunicazione conservata agli atti della Città metropolitana con P.G. n. 6493 del 30/01/2019, la "proposta di Parere motivato", allegata alla presente Relazione istruttoria.

6.2 Osservazioni alla ValSAT del PSC

Durante la fase di deposito e pubblicazione, non sono pervenute osservazioni specificatamente riferite alla ValSAT.

6.3 La conclusioni della Valutazione ambientale

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 PSC e sulla relativa ValSAT, richiamando la necessità di recepire le condizioni per l'intesa di cui al paragrafo 5.

Allegati:

- Parere ARPAE SAC;
- Parere in merito alla verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

Responsabile U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Alice Savi

Tecnico Istruttore
Ing. Mariagrazia Ricci