

**BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO •
CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO**

COMUNE DI CASTEL GUELFO

Sindaco Claudio Franceschi

Segretario Comunale Alberto Folli

Responsabile dell'UT Alberto Folli

Adozione Delibera C.C. n. 44 del 26/09/2016

Controdeduzioni Delibera C.C. n. 34 del 27/09/2018

Approvazione Delibera C.C. n. 09 del 20/03/2019

RUE

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE A RISERVE, PARERI E OSSERVAZIONI E DICHIARAZIONE DI SINTESI DELLA VAS/VALSAT

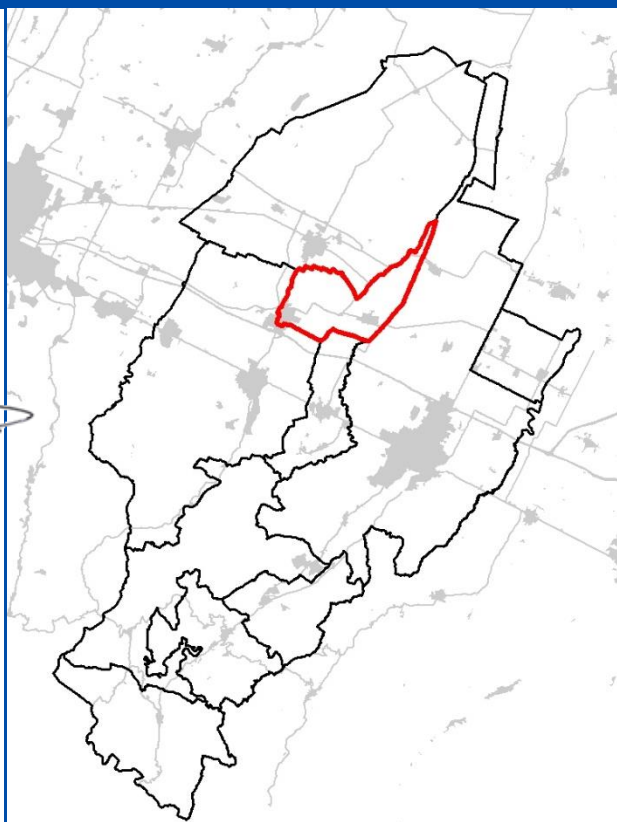
PROGETTISTA INCARICATO

Arch. Piergiorgio MONGIOI

Iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 2500



Firmato anche digitalmente



Oggetto: VARIANTE 1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) adottata dal Comune di Castel Guelfo di Bologna con Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 18/02/2020
RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE A RISERVE, PARERI E OSSERVAZIONI E DICHIARAZIONE DI SINTESI DELLA VAS/VALSAT

Le proposte di controdeduzioni di cui alla presente relazione, attengono ad aspetti di esclusivo carattere tecnico, essendo le valutazioni in merito all'opportunità di accogliere o meno le osservazioni pervenute di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale.

PREMESSA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 18/02/2020 è stata adottata ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000 e smi la Variante 1 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) composta dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA con estratti planimetrici delle Tav. 1A "Classificazione del territorio urbanizzato e rurale", Tav. 1B "Classificazione del territorio urbanizzato e rurale" e Tav. 2 "Disciplina dei Centri Storici";
- Norme Tecniche Attuative del RUE, Tomo III "Disciplina urbanistica e edilizia";
- CARTOGRAFIA: Tav. 1a-foglio 2, Tav. 1a-foglio 3, Tav. 1a-foglio 4, Tav. 1b-foglio 1, Tav. 1b-foglio 3;

In data 09/06/2021 con prot. 3650 è stata inviata, ad integrazione, alla Città Metropolitana di Bologna – Area Pianificazione Territoriale la seguente documentazione:

- SINTESI NON TECNICA – ELEMENTI DI RAPPORTO AMBIENTALE;
- VALSAT relativa agli oggetti n. 5 e n. 6;
- MICROZONAZIONE SISMICA DI III LIVELLO relativa agli oggetti n. 1, n. 3 e n. 6;
- CLIMA ACUSTICO relativo all'oggetto n. 5;
- RELAZIONE FOTOGRAFICA relativa all'oggetto n. 5;

La Variante cartografica e normativa è relativa a n. 8 oggetti.

L'avviso di avvenuta adozione e di deposito della Variante 1/2020 al RUE è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURER) n. 73 – parte seconda del 18/03/2020, sul sito internet del Comune di Castel Guelfo di Bologna in Amministrazione Trasparente al link: [Amministrazione Trasparente \(trasparenza-valutazione-merito.it\)](https://www.comune.castelguelfo.bo.it/AmministrazioneTrasparente/trasparenza-valutazione-merito.it) nella Sezione Pianificazione e Governo del Territorio e all'Albo pretorio online con avviso dal 18/03/2020 al 16/05/2020.

A seguito di integrazione dei documenti di ValSAT e Sintesi Non Tecnica si è nuovamente provveduto a pubblicare la Variante, così integrata, sul Bollettino Ufficiale della regione Emilia Romagna (BURER) n. 256 – parte seconda del 18/08/2021, sul sito internet del Comune di Castel Guelfo di Bologna in Amministrazione Trasparente al link: [Amministrazione Trasparente \(trasparenza-valutazione-merito.it\)](https://www.comune.castelguelfo.bo.it/AmministrazioneTrasparente/trasparenza-valutazione-merito.it) nella Sezione Pianificazione e Governo del Territorio e all'Albo pretorio online con avviso dal 18/08/2021 al 16/10/2021

Non si è provveduto alla pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione sul quotidiano locale, essendo tale obbligo, ai sensi dell'art. 56, comma 1 della L.R. 15/2013 (che reca semplificazioni per la pubblicazione degli avvisi della pianificazione), assolto con la pubblicazione sul sito web del Comune a partire dal 18/03/2020.

Con la deliberazione n. 102 del 21/10/2022 avente oggetto "ELIMINAZIONE DEL PUNTO 5) E DEL PUNTO 8) DELLA VARIANTE 1/2020 AL RUE E RIPRISTINO DELLE INDICAZIONI CARTOGRAFICHE COME



ALL'ATTO DELL'ADOZIONE DEL RUE VIGENTE" la Giunta Comunale ha assunto un atto di indirizzo per proporre al Consiglio Comunale lo stralcio degli oggetti n. 5 e n. 8 come da motivazioni esposte nella Delibera stessa.

PARERI AMMINISTRAZIONI COMPETENTI

Sono stati richiesti i pareri e gli atti di assenso comunque denominati dalle seguenti Amministrazioni competenti, alle quali è stata trasmessa la documentazione della Variante:

Azienda USL di Imola ARPAE – distretto territoriale di Imola	Con nota prot. 1756 del 17/03/2020	Con nota prot. 4885 del 28/07/2021
ATERSIR – Bologna	Con nota prot. 1818 del 20/03/2020	/
HERA Imola – Faenza	Con nota prot. 3358 del 12/06/2020	Con nota prot. 4887 del 28/07/2021
Consorzio di Bonifica Renana	Con nota prot. 8707 del 29/11/2022	/

Con nota prot. n. 1759 del 17/03/2020, si è data inoltre comunicazione dell'adozione della Variante alle autorità militari, che non hanno presentato rilievi;

Con nota prot. n. 1760 del 17/03/2020 è stata richiesta alla Città Metropolitana di Bologna la formulazione delle riserve ai sensi dell'art. 34 della LR 20/2000 e smi, sono poi state trasmesse le seguenti integrazioni/chiarimenti richiesti dalla stessa:

1° trasmissione	Con nota prot. 7972 del 14/12/2020
2° trasmissione	Con nota prot. 3650 del 09/06/2021
3° trasmissione	Con nota prot. 4625 del 16/07/2021
4° trasmissione	Con nota prot. 1189 del 22/02/2022
5° trasmissione	Con nota prot. 8414 del 17/11/2022
6° trasmissione	Con nota prot. 850 del 06/02/2023
7° trasmissione	Con nota prot. 2099 del 28/03/2023

Sono pervenuti i pareri di competenza dei seguenti Enti:

Hera spa INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. (Prot. 3358 del 12/06/2020 e Prot. 4887 del 28/07/2021)

Parere favorevole

Controdeduzione: si prende atto del parere

ARPAE Distretto di Imola (Prot. 1756 del 17/03/2020 e Prot. 4885 del 28/07/2021)

Oggetto n.1: Ambito AUC_B7

Trattasi di variante normativa finalizzata a permettere la realizzazione delle edificazioni previste nell'Ambito in oggetto su due piani, anziché sul solo piano terra, mediante revisione dell'esistente Piano



Particolareggiato.

Si esprime PARERE FAVOREVOLE alla modifica proposta con la prescrizione che sia presentata, in sede di modifica del Piano Particolareggiato, una nuova Documentazione Previsionale di Clima Acustico finalizzata a verificare, presso tutti i nuovi ricettori abitativi, il rispetto dei valori limite di immissione sonora previsti dalla Classificazione Acustica comunale approvata, unitamente a PSC e RUE, con D.C.C. n.9 del 20/03/19; dovrà inoltre essere garantito il rispetto dei limiti di cui al D.P.C.M. 05/12/97 "Requisiti acustici passivi degli edifici".

Oggetto n.2: Ambito AUC_A2.3a

Trattasi di variante normativa e cartografica finalizzata ad attuare un nuovo assetto urbanistico con realizzazione di un piccolo nuovo ambito residenziale al posto di un residuo agricolo. Sono previste abitazioni con altezza massima di due piani e realizzazione con intervento diretto convenzionato.

Si esprime PARERE FAVOREVOLE alla modifica proposta con la prescrizione che sia presentata, in sede di Permesso di Costruire od altro titolo edilizio abilitante, una Documentazione Previsionale di Clima Acustico finalizzata a verificare, presso tutti i nuovi ricettori abitativi, il rispetto dei valori limite di immissione sonora previsti dalla Classificazione Acustica comunale approvata, unitamente a PSC e RUE, con D.C.C. n.9 del 20/03/19; dovrà inoltre essere garantito il rispetto dei limiti di cui al D.P.C.M. 05/12/97 "Requisiti acustici passivi degli edifici".

Oggetto n.3: Ambito Speciale in Territorio rurale "S3"

Trattasi di modifica normativa e cartografica in cui non si ravvisano aspetti ambientalmente significativi.

Nessuna osservazione.

Oggetto n.4: Fabbricato sito in Via Marconi n.2 – Castel Guelfo

Trattasi di modifica cartografica in cui non si ravvisano aspetti ambientalmente significativi.

Nessuna osservazione.

Oggetto n.5: Fabbricati siti in Via San Carlo n.48 – Castel Guelfo

Trattasi di modifica normativa in cui non si ravvisano aspetti ambientalmente significativi.

Si prende atto della presentazione di Documentazione Previsionale di Clima Acustico, redatta in data 19/03/21 da Tecnico Competente ai sensi della Legge 447/95, da cui si osserva che il clima acustico atteso in corrispondenza dei ricettori abitativi previsti (ripristino di fabbricati esistenti e destinazione d'uso residenziale degli stessi) risulterà conforme ai valori limite previsti dalla Classificazione Acustica vigente del Comune di Castel Guelfo.

Si ritiene pertanto l'intervento ambientalmente compatibile.

Oggetto n.6: Riclassificazione area AUC A_23

Trattasi di normativa e cartografica con richiesta di riclassificazione dell'area denominata AUC A-23, contigua allo stabilimento della ditta Zappettificio Muzzi S.r.l., in area ASP_C come ampliamento dell'attività produttiva in questione. La richiesta dal punto di vista ambientale presenta come criticità la necessità di modificare contestualmente la Classificazione Acustica Comunale prevedendo per l'area ASP_C la riclassificazione in Classe V; tale area si troverebbe pertanto a diretto contatto con una Classe III che prevede la presenza di ricettori abitativi.

Si ritiene pertanto possibile formulare un Parere Favorevole all'istanza presentata con la prescrizione che le trasformazioni previste siano oggetto di verifica previsionale di impatto acustico e realizzazione di adeguate misure di mitigazione a protezione dei ricettori abitativi, con il vincolo per l'azienda in questione di non inserire nella nuova area ASP_C nuove sorgenti sonore in grado di incrementare il clima acustico



attualmente presente in facciata alle civili abitazioni presenti.

*Oggetto n.7: Costituzione del Registro della Capacità Edificatoria Comunale aggiuntiva
Trattasi di modifica normativa in cui non si ravvisano aspetti ambientalmente significativi.
Nessuna osservazione.*

*Oggetto n.8: Ambito Speciale in Territorio rurale “S7”
Trattasi di modifica cartografica in cui non si ravvisano aspetti ambientalmente significativi.
Nessuna osservazione.*

Controdeduzione: si prende atto del parere limitatamente ai punti permanenti nei contenuti della Variante a seguito degli stralci succitati deliberati dall'Amministrazione Comunale e della opposizione alla approvazione (accolta) da parte della Città Metropolitana di Bologna

Consorzio della Bonifica renana (Prot. 8707 del 29/11/2022)
Parere favorevole

Controdeduzione: si prende atto del parere.

Azienda Unità Sanitaria Locale di Imola (Prot. 1756 del 17/03/2020 e Prot. 4885 del 28/07/2021)

Oggetto 1) Istanza n. 1 Ambito AUC-B7

La variazione richiesta concerne la realizzazione delle edificazioni permesse nell'Ambito in oggetto su due piani anziché sul solo piano terra come da norma attualmente in essere mediante revisione dell'esistente piano particolareggiato.

Si esprime parere favorevole a condizione che: Nelle modifiche del Piano Particolareggiato, stante la variazione delle volumetrie degli edifici, sia verificato il soddisfacimento del requisito della superficie illuminante utile, per gli ambienti ad uso abitativo

Oggetto 2) Istanza per il conseguimento di una Convenzione con i privati proprietari - Berardi Elsa, Berardi Luisa, Berardi Rina - finalizzata alla cessione di aree al demanio comunale per la realizzazione di infrastruttura stradale.

Per quanto di competenza non si evidenziano aspetti critici e si esprime parere favorevole.

Oggetto 3) Istanza Draghetti Mirko – Variante relativa all'Ambito Speciale in Territorio Rurale “S3”, quale correzione dell'individuazione attuale nel RUE e implementazione di una SU necessaria al mantenimento dell'attività in atto. l'Istanza presentata dal Privato (Ambito “S3_A”) richiede inoltre la trasformazione in SU di circa 200 mq di tettoie già presenti sull'area e la possibilità di una nuova edificazione aziendale per ulteriori 300 mq di SU al fine di integrare in Azienda l'imminente attività di “Revisione” dei mezzi agricoli.... Si esprime parere favorevole a condizione che: gli edifici ad uso produttivo siano realizzati nel rispetto dei requisiti previsti dal capo 1.9 del TOMO II del RUE, le residenze abitative rispettino i requisiti previsti al capo 1.7 del TOMO II del RUE, sia garantito il rispetto dei limiti previsti dal D.P.C.M. DEL 05/12/1997 “Requisiti acustici passivi degli edifici”.

*Oggetto 4) Istanza Regazzi Stefano, Regazzi Stefania – Correzione di errore materiale nella redazione del RUE relativo alla classificazione di una Unità Edilizia nelle Tavole 1a e 1b “Classificazione del territorio” (Rapp. 1:5.000 e 1:2.000) per conformarla a quella nella Tavola 2”
Trattasi di semplice modifica cartografica, per quanto di competenza si esprime parere favorevole.*



Oggetto 5) *Istanza Testi Luigi – Richiesta di recepimento del contenuto dell'Accordo stipulato tra la Proprietà e l'Amministrazione Comunale in data 18.10.2002 in relazione alla "Cessione di terreno agricolo per la realizzazione di infrastruttura a valenza intercomunale con funzioni di difesa idraulica e irrigua" e dell'allegata nota, sottoscritta dal Sindaco, relativa allo stato urbanistico dell'Unità poderele conforme alla Variante Due al PRG adottata con Delibera CC n. 72 del 29.11.2001 e approvata con Delibera CC n. 59 del 24.10.2002.*

Per quanto di competenza si esprime parere favorevole, a condizione che gli edifici soggetti a cambio di destinazione d'uso a residenza ordinaria rispettino i requisiti igienici previsti al capo 1.7 del TOMO II del RUE.

Oggetto 6) *Istanza Zappettificio Muzzi srl – Prot. NCI n. 12885 del 04.10.2019 – La Variazione richiesta segue l'acquisizione, da parte dell'Azienda interessata, di un'area contigua allo stabilimento attualmente classificata come "AUC A_2.3 – Ambiti consolidati di completamento dei nuclei esistenti (Art. 16.1.1)". L'Azienda richiede che, al pari delle aree già interessate dall'attività produttiva in essere, tale area venga riclassificata, quale ampliamento, come "ASP_C – Ambiti produttivi e terziari comunali esistenti (Art. 17.2.1)". Per quanto di competenza, si esprime parere favorevole con le prescrizioni previste nel parere di ARPAE già citato in premessa e l'adozione delle opere di mitigazione necessarie rispetto agli edifici abitativi esistenti.*

Oggetto 7) *Istanza dell'Amministrazione Comunale – Costituzione del Registro della Capacità Edificatoria Comunale aggiuntiva (CEC) a disposizione degli Ambiti ASP_A4, ASP_A5 e ASP_A7 già prevista all'Art. 17.1.2 (NTA del RUE, TOMO III)*

Trattasi di modifica normativa, per quanto di competenza si esprime parere favorevole

Oggetto 8) *Istanza dell'Amministrazione Comunale – Correzione di errore materiale nella perimetrazione cartografica dell'Ambito Speciale in Territorio Rurale "S7", riportato alla corretta configurazione relativa alla proprietà dell'area dell'Ambito stesso come all'atto dell'Adozione del RUE comunale.*

Trattasi di semplice modifica cartografica, per quanto di competenza si esprime parere favorevole.

Controdeduzione: si prende atto del parere limitatamente ai punti permanenti nei contenuti della Variante a seguito degli stralci succitati deliberati dall'Amministrazione Comunale e della opposizione alla approvazione (accolta) da parte della Città Metropolitana di Bologna

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA (Prot. 2652 del 19/04/2023)

Riserve presentate - Atto del Sindaco Metropolitano n. 88 del 18/04/2023

Si prende atto che a seguito della trasmissione da parte della Amministrazione Comunale di Castel Guelfo di Bologna della Delibera di Giunta Comunale n. 102 del 21/10/2022, con la quale sono stati stralciati i punti di Variante 5 e 8, l'Ufficio preposto della Città Metropolitana di Bologna ha escluso dalla Relazione Istruttoria delle Riserve alla Variante gli argomenti di cui ai detti punti. Pertanto anche le presenti Controdeduzioni si riferiscono ai soli punti ancora presenti e, in particolare, a quei punti per i quali le Riserve mettono in evidenza peculiari criticità o divieti.

Le formulazioni della norma cassate a seguito delle presenti Controdeduzioni alle Riserve per la Variante al RUE 1/2019 sono evidenziate in **giallo** e in **caratteri rossi** quelle di nuova introduzione

Punto 1) Modifiche alla disciplina dell'ambito AUC_B7

La Variante al suo Punto 1) propone di modificare la scheda di RUE riferita all'Ambito AUC_B7 "Ambiti

urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base della pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente“, modificando unicamente il parametro dell’altezza massima ammissibile e incrementandone la possibilità sino a due piani a parità della capacità edificatoria. La Variante demanda il riassetto del disegno urbano complessivo ad una successiva variante del piano particolareggiato vigente.

***Riserva n. 1**, Considerando che l’ambito AUC_B7 è oggetto di Piano particolareggiato con convenzione vigente, si fa presente che per rendere effettive le modifiche ai parametri urbanistici proposte con la presente variante al RUE, è comunque necessario procedere con una variante al Piano particolareggiato, di aggiornamento dell’assetto urbano e della relativa convenzione. Si chiede di esplicitare tale aspetto nella norma di RUE.*

La Riserva sottolinea la necessità che per rendere effettive le modifiche ai parametri urbanistici proposte con la Variante al RUE, è comunque necessario procedere con una variante al Piano particolareggiato, per l’aggiornamento dell’assetto urbano e della relativa Convenzione attualmente in essere. Evidenzia inoltre che tale variante dovrà essere sottoposta alle procedure di VAS di cui al d.lgs. 152/2006, per la valutazione della corretta sostenibilità ambientale delle modifiche proposte. Rammenta infine la necessità che i procedimenti di variante rispettino le disposizioni relative al periodo transitorio della legge urbanistica regionale, di cui all’art. 4 comma 4, come anche declinate nell’atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. n. 1956/2021.

Controdeduzione:

Si concorda con le osservazioni in Riserva (parzialmente già previste in redazione della Variante), facendone proprie le prescrizioni e le precisazioni. Di seguito il nuovo testo dell’articolo di RUE relativamente alle disposizioni per il Punto 1):

Art. 16.1.4 – AUC_B Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base della pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente

..... omissis

3. PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI:

- gli usi, gli interventi e i parametri sono quelli previsti dal **piano attuativo** già in essere per ciascun ambito:

RUE	PRG previgente	CONVENZIONI
AUC_B1	C1/C2	Conv. Rep. n. 73387 Racc. 30775 del 13.05.2004
AUC_B2	C3	Conv. Rep. n. 1614 del 22.02.2006
AUC_B3	C4	Conv. Rep. n. 1619 del 10.04.2006
AUC_B4	C5	Conv. Rep. n. 1622 del 15.05.2006
AUC_B5	C6	Conv. Rep. n. 1726 del 22.12.2012 Conv. Rep. n. 1748 del 02.09.2013 (Variante)
AUC_B6	C7	Conv. Rep. n. 1777 del 28.09.2016
AUC_B7	C8	Conv. Rep. n. 35952 del 05.07.2018

- per l’Ambito AUC_B7 viene previsto un incremento di SU pari a 440 mq, quale compensazione, per la rinuncia alla capacità edificatoria maturata con la cessione di quanto previsto al contiguo AUC_A2.3*. **Per rendere effettive le modifiche ai parametri urbanistici è comunque necessario procedere con una variante al Piano particolareggiato per l’aggiornamento dell’assetto urbano e della relativa Convenzione attualmente in essere, previa definizione di una nuova Convenzione, corredata da specifico DUC,** che preveda soluzioni progettuali a basso impatto ambientale con tipologie mono/bifamiliari ad uno o due piani. In relazione al contiguo ambito AUC_A3 di proprietà Comunale, si richiede che esso venga inserito, in Convenzione, nelle aree verdi di pubblica utilità previste dal sopracitato DUC dell’ambito AUC_B7 e che tale area a verde pubblico venga realizzata da parte dei soggetti attuatori contestualmente alle altre opere di urbanizzazione previste nel RUE e/o concordate con l’Amministrazione Comunale (viabilità meccanizzata, piste ciclabili e pedonali, rotonde. ecc.).

La Variante al Piano Particolareggiato è assoggettata alle procedure di VAS di cui al d.lgs. 152/2006, per la valutazione della corretta sostenibilità ambientale delle modifiche proposte. Il procedimento di variante avverrà nel rispetto delle disposizioni relative al periodo transitorio della LR 24/2017, di cui all'art. 4 comma 4, come anche declinate nell'atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. n. 1956/2021.

.....omissis

Esito: RISERVA ACCOLTA.

Punto 2) Modifica al perimetro del Territorio Urbanizzato

La Variante, in merito al suo Punto 2), propone di annettere al perimetro del Territorio Urbanizzato una limitata area attualmente classificata dal PSC come territorio rurale, a titolo compensativo di opere e cessioni di aree per un'infrastruttura pubblica di by-pass del Centro Storico entro la quale sarebbe stata comunque ricompresa.

Riserva n. 2, *Si chiede di stralciare la proposta n.2 dal RUE in quanto non coerente con la perimetrazione del territorio urbanizzato del PSC.*

La Riserva argomenta che la definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato è una specifica competenza del PSC e non ritiene percorribile la scelta di modificare tale classificazione attraverso una Variante al RUE che, ai sensi dell'art. 29 della LR n. 20/2000, deve operare in conformità al PSC. Richiede pertanto lo stralcio del Punto 2) dal RUE. Come ipotizzato con una possibile anticipazione del PUG proposta dalla Variante (l'ampliamento del TU avrebbe dovuto comunque essere considerato all'interno del consumo di suolo ammissibile con il redigendo PUG stesso) la Riserva suggerisce al Comune una valutazione da svolgere nell'ambito della redazione del PUG, finalizzata alla verifica della sussistenza dei presupposti per l'inclusione dell'area all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

Controdeduzione:

Si accoglie lo stralcio voluto dalla Riserva (relativo all'Ambito AUC_A2.3a), mantenendo nel RUE la già presente indicazione per un asse infrastrutturale di by-pass del Centro Storico e demandando all'attuale fase di definizione del PUG le nuove determinazioni per l'area in oggetto. Di conseguenza si stralcia anche la relativa scheda dal testo delle NTA – Tomo III del RUE.

Esito: RISERVA ACCOLTA.

Punto 3) Attività non agricole in territorio rurale

Il Punto 3) della Variante prevede la suddivisione del perimetro dell'Ambito Speciale "S3 in due diversi Ambiti ("S3-A" e "S3-B") assegnando loro le proprie specifiche destinazioni e parametri, riconducendo alla tipologia delle aree rurali contigue una terza area inedificata, posta tra i nuovi Ambiti e già inclusa nel perimetro dell'Ambito originario "S3".

Per l'ambito S3-A la variante propone la trasformazione in SU di circa 200 mq di tettoie già presenti sull'area e la possibilità di una nuova edificazione per ulteriori 300 mq di SU.

Riserva n. 3, *Per garantire la coerenza della variante proposta con l'art. 36 della LR n. 24/2017 e con il PTM, si chiede di eliminare la possibilità di nuova costruzione in territorio rurale per soggetti non titolari di azienda agricola. Si chiede inoltre di assicurare il rispetto della disciplina definita dal PTM (art. 16) anche nelle possibilità di cambio d'uso e di modificare di conseguenza la scheda di RUE.*

La Riserva ribadisce che, ai sensi della LR n. 24/2017 art. 36, nel territorio rurale la realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa soltanto se necessaria alla conduzione del fondo agricolo, all'esercizio dell'attività



agricola e di quelle ad essa connessa. Non ritiene quindi coerente con la disciplina regionale prevedere l'attribuzione di capacità edificatorie in territorio rurale per nuove costruzioni non realizzate da soggetti non aventi la qualifica di imprenditore agricolo. Relativamente alle possibilità di cambio d'uso, la Riserva rinvia all'art. 16 commi 6 e 7 del PTM che prevede diverse possibilità per gli edifici connessi o non connessi con l'agricoltura in base allo stato legittimo così come stabilito ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001. In particolare il cambio d'uso per l'insediamento di funzioni complementari alla residenza, quali ad esempio esercizi pubblici e attività di ristorazione, è ammesso per gli edifici connessi e non connessi con l'agricoltura esclusivamente negli edifici con originaria funzione abitativa.

Per garantire la coerenza della variante proposta con l'art. 36 della LR n. 24/2017 e con il PTM, la Riserva chiede di eliminare la possibilità di nuova costruzione in territorio rurale per soggetti non titolari di azienda agricola, oltre ad assicurare il rispetto della disciplina definita dal PTM (art. 16) anche nelle possibilità di cambio d'uso. Mantenendo il riassetto cartografico proposto dalla Variante, la Riserva chiede di modificare le norme tecniche previste dalla scheda di RUE.

Controdeduzione:

pur argomentando la natura di servizio ai mezzi agricoli delle edificazioni previste dalla Variante, ma adeguandosi alla interpretazione letterale della norma, si riporta di seguito l'articolo di RUE reso conforme alla richiesta della Riserva.

Art. 20.2 – Articolazione degli Ambiti “S”

..... omissis

AMBITO S3

1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2c – D2, “Zone a prevalente destinazione industriale e artigianale di completamento”.

2. DEFINIZIONE:

AMBITO S3_A: Ambito destinato a funzioni di ricovero, manutenzione e allestimento di veicoli prevalentemente ad uso agricolo.

AMBITO S3_B: Ambito destinato a funzioni *commerciali di vicinato; esercizi pubblici e attività di ristorazione*

3. USI AMMESSI

L'ammissibilità dei cambi d'uso (tra quelli di seguito ammessi) rispetto allo stato di fatto, è comunque soggetta a quanto previsto dall'art. 16 commi 6 e 7 del PTM dove sono previste le diverse possibilità relative agli edifici connessi o non connessi con l'agricoltura in base allo stato legittimo così come stabilito ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001

AMBITO S3_A:

D - Funzioni produttive e aziendali:

- d1: *attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensiva del commercio dei beni di produzione e lavorazione propria con SdV massima ≤ a quella degli esercizi commerciali di vicinato;*

- d3: *magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;*

- d5: *produzione e commercializzazione dell'energia;*

- d9: *residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva (con le modalità di cui al successivo comma 5 – “PRESCRIZIONI PARTICOLARI”);*

AMBITO S3_B

B - Funzioni di servizio complementari alla residenza:

- b1: *esercizi commerciali di vicinato;*

- b2: *esercizi pubblici e attività di ristorazione;*

D - Funzioni produttive e aziendali:

- d5: *produzione e commercializzazione dell'energia;*

- d9: *residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva (con le modalità di cui al successivo comma 5 – “PRESCRIZIONI PARTICOLARI”);*

4. PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI:



Categorie intervento:

- MO Manutenzione Ordinaria;
- MS Manutenzione Straordinaria
- RAL Recupero e Risanamento Aree Libere;
- RE Ristrutturazione Edilizia;
- D Demolizione;
- NC Nuova Costruzione;
- DR Demolizione (D) con contestuale Nuova Costruzione (NC);

Unità minima di intervento: ambito perimetrato in cartografia;

Capacità edificatoria:

AMBITO S3_A: SU esistente, trasformazione delle tettoie esistenti in SU per max 200,00 mq, nuova edificazione per ulteriori max 300,00 mq di SU. La trasformazione consentita e la Nuova Costruzione sono soggette al preventivo versamento di una perequazione del 50% a favore della Amministrazione Comunale rispetto alla valorizzazione dell'area conseguita con la presente Variante N. 1/2020 e come prevede l'Art. 16, Comma 4, Lettera d-ter) del DPR 380/2001.

AMBITO S3_B: SU esistente o se inferiore $U_f = 0,15 \text{ mq/mq}$;

Visuale libera: 0,5;

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto;

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI: la superficie di cui al punto d9) è ammessa nella misura massima di 150 mq per ciascun lotto, da ricavarsi nell'ambito della Su complessiva ammessa e sempreché non ostino norme di carattere igienico-sanitario. La quota di residenza può essere realizzata solo contestualmente o dopo la realizzazione dei locali produttivi e non è consentita nei lotti dove sia edificata una Su produttiva inferiore a 300 mq. La quota di residenza non potrà mai superare il 30% dell'indice fondiario effettivamente utilizzato nell'intervento e/o interventi nel lotto.

Esito: RISERVA ACCOLTA.

Punto 6) Modifiche ai perimetri degli ambiti interni al territorio urbanizzato

Il punto n. 6 di Variante propone la riclassificazione di un ambito "AUC A_2.3 – Ambiti consolidati di completamento dei nuclei esistenti (Art. 16.1.1)" in ambito "ASP_C – Ambiti produttivi e terziari comunali esistenti (Art. 17.2.1)", entrambi all'interno del territorio urbanizzato. La proposta di modifica, in termini generali, risulta coerente con il PSC poiché non incide sulla classificazione del territorio di competenza del PSC, non comportando modifiche al perimetro del territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale.

Tuttavia in ordine alla **Riserva per il Punto 6)**, è ulteriore compito della Città metropolitana, in qualità di Autorità competente, di esprimersi in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle Riserve, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Nell'ambito della presente Variante al RUE, in accordo con l'Autorità competente (ARPAE AACM), è stato predisposto il documento di ValSAT con esclusivo riferimento al punto n. 6 di Variante, stante la proposta di modifica della classificazione dell'area da residenziale a produttivo.

Riserva n. 4, Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di stralciare il punto 6 di variante.

ARPAE AACM nella propria proposta di parere motivato ha evidenziato diverse criticità non risolte in relazione alla permeabilità e invarianza idraulica, al rischio idraulico, al rumore e al traffico nonché alcune significative incongruenze nel documento di ValSAT relative alla modalità di attuazione dell'intervento e alle capacità edificatorie assegnate. Acquisita e valutata tutta la documentazione (in assenza di Osservazioni presentate, nonché valutati i pareri degli Enti competenti in materia ambientale), la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale **negativa** sulla ValSAT del Punto 6) di variante al RUE che si ritiene non sostenibile. Richiamando dunque quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di stralciare il punto 6 di variante, ricordando che la legge regionale n. 24/2017 prevede strumenti e procedure semplificate per le varianti urbanistiche finalizzate all'ampliamento delle attività economiche già insediate.

Controdeduzione:

si accoglie la richiesta stralciando, normativamente e cartograficamente, il Punto 6) della Variante e demandando alla contestuale elaborazione del PUG e/o al ricorso all'Art. 53 della LR 24/2017 le determinazioni delle esigenze e delle soluzioni urbanistiche per l'Azienda e le aree oggetto di tale Punto.
Esito: RISERVA ACCOLTA.

PARERE IN MATERIA DI VINCOLO SISMICO E VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE IN RIFERIMENTO AGLI ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI ED IDROGEOLOGICI DEL TERRITORIO

parere favorevole al procedimento in oggetto fatte salve le valutazioni urbanistiche e ambientali in merito alla variante proposta.

Controdeduzione: Si prende atto del parere.

DICHIARAZIONE DI SINTESI DELLA VAS/VALSAT

Nell'ambito della presente Variante al RUE, in accordo con l'Autorità competente, è stato predisposto il documento di ValSAT con esclusivo riferimento al punto n. 6 di variante.

la Città metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale negativa sulla ValSAT dell'oggetto n. 6 di variante al RUE che si ritiene non sostenibile, in riferimento a quanto espresso nella riserva 4 e alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE.

Controdeduzione: il parere della Città Metropolitana è stato accolto eliminando l'oggetto di Variante n. 6.

OSSERVAZIONI DEI PRIVATI PERVENUTE FUORI TERMINI

1) Prot. 5669 del 10/09/2020 presentata da Arcobaleno srl

Sintesi: *si chiede di ripristinare l'Ambito speciale in territorio rurale "S7" come cartografato nel vigente RUE in quanto la modifica a tale Ambito e, di conseguenza, al limitrofo Ambito ANS_C2.1 ricadono in varianti del PSC e non del RUE*

Controdeduzione: seppur pervenuta fuori dai termini utili per la presentazione si ritiene che i contenuti e le indicazioni della Società osservante mostra che le indicazioni cartografiche della Variante al RUE adottato non creano alcun pregiudizio a terzi, come non ne pongono all'interesse pubblico, mentre lederebbero unicamente interessi esclusivi della Società proprietaria.

Esito: OSSERVAZIONE ACCOLTA. Si è proposto di eliminare il punto n. 8 di Variante con Delibera di Giunta Comunale n. 102 del 21/10/2022.

2) Prot. 5670 del 10/09/2020 presentata da T.M.P. srl

Sintesi: *si chiede di ripristinare l'Ambito speciale in territorio rurale "S7" come cartografato nel vigente RUE in quanto la modifica a tale Ambito e, di conseguenza, al limitrofo Ambito ANS_C2.1 ricadono in varianti del PSC e non del RUE*

Controdeduzione: seppur pervenuta fuori dai termini utili per la presentazione si ritiene che i contenuti e le indicazioni della Società osservante mostra che le indicazioni cartografiche della Variante al RUE adottato non creano alcun pregiudizio a terzi, come non ne pongono all'interesse pubblico, mentre lederebbero unicamente interessi esclusivi della Società proprietaria.

Esito: OSSERVAZIONE ACCOLTA. Si è proposto di eliminare il punto n. 8 di Variante con Delibera



di Giunta Comunale n. 102 del 21/10/2022.

ELABORATI MODIFICATI IN APPROVAZIONE

A seguito delle controdeduzioni alle osservazioni, alle riserve e ai pareri degli Enti:

- vengono stralciati ed eliminati ogni riferimento negli elaborati della Variante per:
 - l'oggetto n. 2
 - l'oggetto n. 5
 - l'oggetto n. 6
 - l'oggetto n. 8
- viene modificato il seguente elaborato:
 - TOMO III - NORME TECNICHE ATTUATIVE – DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA testo modificato a seguito delle controdeduzioni:
 - Art. 16.1.4 – “AUC_B Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base della pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente”
 - Art. 20.2 – “Articolazione degli Ambiti S”, Ambito S3

Come previsto dall'art. 17 del D. Lgs. 152/2006 e smi verrà pubblicato sul sito del Comune di Castel Guelfo di Bologna tutta la documentazione dell'istruttoria nonché:

- a) il parere motivato espresso dall'autorità competente;
- b) la presente dichiarazione di sintesi comprensivo delle misure adottate in merito al monitoraggio.

Il Responsabile del Settore
(Dott. Alberto Folli)
(documento firmato digitalmente)¹

Allegati:

- Atto del Sindaco metropolitano n. 88 del 18/04/2023

¹ Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del “Codice dell'Amministrazione Digitale” nella data risultante dai dati dell'A sottoscrittura digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'art. 3 del D.Lgs. 12 dicembre 1993, n. 39 e l'articolo 3 bis, comma 4 bis del Codice dell'Amministrazione digitale.