

**Allegato alla delibera C.C. n. 54 del 25/07/2017**

**CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE DELLA CITTA' METROPOLITANA,  
AI PARERI DEGLI ENTI ED ALLE OSSERVAZIONI.**

## **PREMESSA**

Alla Variante al RUE n° 12/2016 sono pervenute le seguenti riserve, pareri ed osservazioni:

- riserve della Città Metropolitana e parere Arpae-Sac con Atto del Sindaco metropolitano n. 117 del 14/06/2017
- parere ARPAE (prot. 6006/16 del 12/07/2016);
- parere Autorità di Bacino del Reno (prot. 6602/2016 del 01/08/2016);
- parere Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara (prot. 7060 del 11/10/2016);
- parere AUSL sulla Valsat (prot. 1832/2017 del 21/02/2017);
- parere AUSL (prot. 1833/2017 del 21/02/2017);
- parere Consorzio della Bonifica Renana (prot. 3926 del 10/04/2017);
- osservazione Ufficio Tecnico comunale
- N° 7 osservazioni di privati cittadini.

Di seguito vengono esposti i contenuti delle riserve, dei pareri e della osservazione citati, con la corrispondente proposta di controdeduzione

### **RISERVE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA E PARERE ARPAE-SAC**

La **Città metropolitana di Bologna** ha formulato le proprie Riserve sulla Variante al RUE n. 12/2016, con Atto del Sindaco metropolitano n. 117 del 14/06/2017.

Tali riserve hanno i seguenti contenuti:

#### **Variante 1. Spostamento dall'argine degli edifici in pericolosità idraulica elevata**

In merito alla necessità di delocalizzare gli edifici situati ad una distanza di 10 m dall'argine del Reno, si condivide la volontà di garantire comunque l'accorpamento alle corti rurali di appartenenza. Viceversa si potrà valutare l'opportunità di trasferire la capacità edificatoria in tessuto urbanizzato o urbanizzabile.

Inoltre, al fine di massimizzare la sicurezza idraulica degli edifici da ricostruire si richiamano le indicazioni edilizie fornite dall'Autorità di Bacino, come ad esempio l'aumento del colmo, in relazione all'innalzamento del piano di calpestio del piano terra.

Sulla base delle considerazioni riportate, si formula la seguente

#### **RISERVA N. 1:**

Si chiede di porre in atto gli accorgimenti edilizi per minimizzare il rischio idraulico negli edifici da ricostruire.

#### **CONTRODEDUZIONI**

*Si accoglie il rilievo, integrando l'art. 20.3, nel senso riportato nella riserva.*

#### **Variante 3. L'ampliamento degli usi negli ambiti produttivi**

La variante 3, che prevede la revisione degli usi negli ambiti consolidati residenziali e produttivi, introduce in particolare l'uso UC22, attività sanitarie, ospedali, case di cura, ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le attività ricettive e i pubblici esercizi direttamente connessi ad esse. In merito a questa opportunità, condividendo il parere di AUSL, si ritiene che introdurre nelle aree produttive ASP-C1 e ASP-C2 le strutture sanitarie di tipo residenziale, potrebbe presentare criticità, in quanto le prestazioni sanitarie che prevedono un regime di ricovero, potrebbero esporre un'utenza fragile ad inquinanti o ad altre pressioni ambientali, come il rumore. Si chiede quindi di escludere dall'uso U22 le strutture con attività sanitarie di tipo residenziale (ospedali, case di cura).

Sulla base delle considerazioni riportate, si formula la seguente

RISERVA N.2:

Si chiede di escludere dagli usi ammessi in ambito produttivo le strutture con attività sanitarie di tipo residenziale (ospedali, case di cura).

### **CONTRODEDUZIONI**

*Si accoglie la riserva, escludendo dall'uso UC22, per gli ambiti produttivi ASP-C1 e ASP-C2, nonché negli altri ambiti produttivi ASP-C2.2, ASP-C3, ASP-B1, ASP-B2, ASP-B3, le strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura.*

### **LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

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 sulle varianti al RUE ai sensi dell'art. 33 della LR n. 20/2000 e smi, condizionata** al recepimento delle riserve sopra esposte e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni in materia ambientale indicate nella "proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale" (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da SAC di ARPAE, allegata.

Si segnala infine che, sulla base delle precisazioni e delle dichiarazioni fornite dal Comune, la Variante in esame risulta esente dalle valutazioni previste in materia di riduzione del vincolo sismico, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19/2008, in relazione alla tipologia dello strumento urbanistico.

### **CONTRODEDUZIONI**

*Si accoglie il parere motivato sulla Valsat, secondo quanto controdedotto alle riserve ed ai pareri degli enti ambientali di seguito riportati.*

#### **L'Arpae-Sac Bologna n. 238899/2016**

- 1) Si suggerisce di porre un vincolo temporale o di altra natura alla dismissione dell'attività successivamente alla delocalizzazione dell'edificio al fine di evitare illeciti (costruzione di edificio residenziale ad uso dell'imprenditore agricolo e successiva vendita per uso esclusivamente residenziale). Si puntualizza sulla modalità dell'intervento che deve essere, come riportato al punto 13 dell'art. 20.3 del RUE, di "demolizione e ricostruzione", escludendo pertanto la possibilità di mantenere anche l'edificio esistente.
- 2) E' richiesto un piano di monitoraggio con cadenza biennale, per una verifica puntuale degli edifici delocalizzati completa di caratteristiche architettoniche, distanze dal corso d'acqua, efficacia della riduzione del rischio sismico, mutamenti di proprietà.

### **CONTRODEDUZIONI**

- 1) *Si accoglie il parere, inserendo al punto 13 dell'art. 20.3, i termini di tre mesi per la demolizione dell'edificio de localizzato, dalla data di Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità di cui all'art. 23 della L.R 15/2013, come modificata dalla L.R. n. 12 del 23/06/2017.*
- 2) *Si accoglie la richiesta, inserendo nella norma citata tale adempimento.*

## **PARERI DEGLI ENTI**

### **Parere ARPAE**

Rileva che in merito alla variante non esistono problemi ostativi al recepimento delle modifiche.

### ***Controdeduzioni***

*Si prende atto del parere favorevole che non comporta modifiche agli elaborati di variante.*

### **Parere Autorità di Bacino del Reno**

- 1) Si richiamano le norme sovraordinate riguardanti la disciplina generale in materia di sicurezza idraulica, (R.D. 25/7/1904 e PSAI) da applicarsi a tutti gli edifici presenti all'interno delle fasce di pertinenza fluviale, richiedendo di esplicitare tali indicazioni normative nelle "prescrizioni normative di cui all'art. 20.3 del RUE.
- 2) Viene inoltre evidenziata l'adozione del "Progetto di Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno, finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)", concernente integrazioni alle Norme e alle Tavole anche del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI).

Si rileva conseguentemente che, nell'ambito del processo di pianificazione comunale in oggetto tale "Progetto di variante" rafforza i contenuti normativi del PSAI con particolare riferimento alla necessità di prevedere misure di riduzione della vulnerabilità anche per gli edifici esistenti, soprattutto per quelli in prossimità dell'argine del Reno.

### ***Controdeduzioni***

- 1) *Si accoglie il rilievo integrando la normativa all'art. 20.3 nel senso riportato nel parere.*
- 2) *Si prende atto di quanto rilevato al punto 2), riguardante l'adozione del "Progetto di Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno, finalizzata al coordinamento tra tali Piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)" specificando che l'adozione di particolari misure di riduzione della vulnerabilità idraulica potranno essere adottate in sede di realizzazione degli interventi edilizi sugli edifici esistenti o previsti nelle fasce di tutela e/o pertinenza fluviale.*

### **Parere Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio**

Per quanto riguarda gli edifici oggetto di dislocazione posti in ambito di tutela paesaggistica, valgono le prescrizioni particolari per gli edifici oggetto di variante e si comunica pertanto di non avere osservazioni in merito.

### ***Controdeduzioni***

*Si prende atto del parere, che non comporta modifiche agli elaborati di variante.*

### **Parere Ausl sulla Valsat**

Valutati gli aspetti igienico sanitari di competenza, si esprime **parere favorevole** alla Valsat a condizione che, in occasione della delocalizzazione e ricostruzione degli immobili all'interno della fascia di rispetto fluviale, si provveda, in accordo alle normative vigenti, alla rimozione e allo smaltimento di eventuali coperture in cemento amianto rinvenienti dagli interventi di cantiere.

### ***Controdeduzioni***

*Si prende atto del parere favorevole che non comporta modifiche agli elaborati di variante;  
Si prende atto altresì della necessità di rimuovere eventuali coperture in cemento amianto, specificando peraltro che, la materia, inerisce la fase esecutiva degli interventi previsti, in applicazione della specifica disciplina di carattere ambientale ed edilizia dettata dalle norme di settore.*

### **Parere Ausl**

Valutati gli aspetti igienico sanitari di competenza, si esprime **parere favorevole** alla variante proposta a condizione che, in merito all'argomento 3, fra le tipologie da inserire negli ambiti comunali esistenti ASP-C1 (ex zona D1) ed ASP-C2 (ex zona D2) vengano escluse nel codice UC22 le strutture con attività sanitarie di tipo residenziale (Ospedali, case di cura) in quanto l'ambito non presenta un contesto ambientale adeguato per tali usi.

### **Controdeduzioni**

Si accoglie la riserva, *dall'uso UC22, per gli ambiti produttivi ASP-C1 e ASP-C2, nonché negli altri ambiti produttivi ASP-C2.2, ASP-C3, ASP-B1, ASP-B2, ASP-B3, le strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura.*

### **Parere Consorzio della Bonifica Renana**

Si esprime parere favorevole senza condizioni.

### **Controdeduzioni**

*Si prende atto del parere favorevole che non comporta modifiche agli elaborati di variante.*

## **OSSERVAZIONI DI PRIVATI**

### **1) Osservazione Maccaferri Guido ed altri (prot. 4456/2016 del 21/05/2016)**

Riguarda la classificazione dello "stradello" privato in via Mazzoli a servizio dei civici 4/1, 6 e 6/1, per il quale si ritiene che l'apparente omogeneizzazione cartografica in variante, si configuri in realtà come una trasformazione dei luoghi privati in pubblici, senza accordi preventivi con i proprietari. Il privato ritiene distinto, infatti, il vincolo determinato dal diritto d'accesso ai soli terreni di proprietà comunale (c.t. Foglio 11, mapp. 1157 e 1159), rispetto alla costituzione del pubblico passaggio che la variante prevede.

Si chiede quindi lo stralcio del citato "stradello" dalla classificazione di "Collegamenti pedonali di uso pubblico" lasciandolo inalterato nella categoria 5 (corti e spazi pedonali privati).

### **Controdeduzioni**

*Non si accoglie l'osservazione.*

*Limitandosi ad evidenziare graficamente la presenza di una forma di servitù di passaggio, la variante non modifica né la natura privata del percorso, né le condizioni di passaggio previste dalle servitù (attive e passive) in essere a carico del fondo distinto al NCEU al Fg 11, mapp. 1157 e 1159.*

*In base al Codice Civile le servitù sono collegate al fondo a prescindere dall'uso e dalla proprietà dello stesso.*

*Nel caso specifico, essendo i terreni serviti dal percorso pedonale citato, spazi pubblici di proprietà comunale destinati ad un utilizzo collettivo (verde pubblico e parcheggio pubblico), l'uso pubblico di tale percorso pedonale costituisce un presupposto imprescindibile per garantire l'accessibilità pedonale dal nucleo centrale dell'abitato agli spazi pubblici serviti, senza con questo trasformarne le condizioni dell'effettiva servitù ma anzi conformemente alla stessa.*

*Per questa stessa ragione, qualora l'area pubblica venisse alienata a soggetto privato, pur non modificando le servitù in essere, sarebbe necessaria un'ulteriore variante volta ad eliminare al rappresentazione del pubblico passaggio.*

### **2) Osservazione Gualandi Michele p.c. Incos Cosmeceutica Industriale Srl (prot. 5144/2016 del 16/06/2016)**

Si richiede di inserire, fra gli usi ammessi per gli ambiti ASP-C1 (ex zona D1), anche le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita uguali o superiore ai 300 mq.

### Controdeduzioni

*L'osservazione è di fatto accolta, in quanto già trattata nella controdeduzione all'osservazione n. 1 dell'Ufficio tecnico comunale.*

### **3) Osservazione Cassanelli Monica (prot. 6967/2016 del 12/08/2016)**

Viene rilevata una disparità di trattamento fra gli immobili individuati con la lettera Y (ubicati a distanza inferiore a m 10 dall'argine del fiume Reno) da quelli più distanti, relativamente alla necessità, per i primi, del parere idraulico e di inondabilità, non previsto in precedenza e attualmente non richiesto per gli edifici nel medesimo contesto ma distanti almeno 10 m dall'argine stesso.

### Controdeduzioni

*Non si accoglie l'osservazione.*

*Secondo quanto previsto dall'art. 18 del PSAI e dall'art. 16 del PSC, per tutti gli edifici siti all'interno della fascia di pertinenza fluviale, che non possono essere traslati, occorre comunque il parere idraulico e di inondabilità qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico. Per maggiore chiarezza quanto sopra viene esplicitato all'Art 20.3 delle norme di RUE ("Prescrizioni particolari per gli edifici contrassegnati con lettera "Y" ubicati a ridosso dell'argine del fiume Reno ed in fascia di pertinenza fluviale.")*

### **4) Osservazione Lorenzetti Laura (prot. 7059/2016 del 19/08/2016)**

Nel citare una precedente richiesta di variante al PRG (anno 1993) per la rimozione del vincolo su un fabbricato, rileva che in realtà non è mai stata aggiornata la cartografia. Si chiede quindi la modifica cartografica del RUE secondo le osservazioni al PRG accolte.

### Controdeduzioni

*Non si accoglie l'osservazione in quanto non pertinente con la presente variante.*

*Nel merito si rileva peraltro che l'osservazione al Piano Regolatore Generale presentata il 16/04/1993, con la quale si richiedeva l'eliminazione del vincolo, è stata accolta con le seguenti motivazioni:*

*<<premesso che non trattasi di bene culturale, l'edificio si presenta allo stato attuale completamente ristrutturato e tale da risultare più idoneo alla categoria d'intervento della Ristrutturazione edilizia anche in considerazione del tipo di attività insediata che richiede la precisa osservanza di parametri igienico edilizi prescritti dal Servizio di Igiene pubblica>>*

*Ne consegue che l'incongruenza cartografica rilevata nelle tavole del PRG, non riguarda la mancata eliminazione del vincolo edilizio ma, semmai, l'adeguamento del vincolo stesso da "Restauro e risanamento conservativo" a "Ristrutturazione edilizia" che quindi era la tipologia d'intervento già ammessa dal PRG in parziale accoglimento della citata osservazione..*

### **5) Osservazione Fagioli Pier Franco, p.c. del sig. Fariselli Paolo (prot. 7238/2016 del 29/08/2016)**

Si richiede il ripristino della capacità edificatoria dell'ambito AUC-C1.2 su cui insiste il lotto di proprietà distinto al C.T al foglio 24, mappale 216, in quanto la precedente capacità edificatoria non è stata interamente sfruttata.

### Controdeduzioni

*L'osservazione non risulterebbe pertinente con la presente variante.*

*Si sottolinea comunque che una ulteriore variante al RUE attualmente in corso di redazione, prevede un incremento della capacità edificatoria esteso a tutti gli ambiti consolidati.*

### **6) Osservazione Fagioli Pier Franco (prot. 7239/2016 del 29/08/2016)**

Vengono richieste alcune modifiche al RUE come di seguito esposte:

1) Ripristino dell'articolo 7.6 riguardante la prescrizione per gli abusi edilizi minori, abrogato con determina del responsabile dell'area tecnica.

- 2) Adeguamento delle norme del RUE per l'ambito AUC-C4 (ex comparto 2.2), definendo modalità d'attuazione del comparto con possibilità di realizzare adeguamenti delle superfici utili ed accessori.
- 3) Effettuazione di uno studio approfondito e puntuale per gli edifici di civile abitazione da ristrutturare in zona agricola, generalmente privi di servizi accessori, per consentirne la dotazione delle necessarie superfici per servizi e garage.

#### Controdeduzioni

*Si accoglie parzialmente l'osservazione.*

- 1) *L'articolo è di fatto ripristinato con apposita revisione del contenuto, nell'ambito della omogeneizzazione dei RUE a livello di Unione Reno Galliera, secondo gli indirizzi approvati dal Consiglio dell'Unione di cui alla delibera n. 42 del 27/10/2016.*
- 2) *L'osservazione non risulta pertinente con la presente variante. Si sottolinea comunque che una ulteriore variante al RUE attualmente in corso di redazione, prevede un incremento della capacità edificatoria esteso a tutti gli ambiti consolidati.*
- 3) *L'osservazione non è pertinente con la variante in oggetto.*

#### **7) Osservazione Fagioli Elena (prot. 7240/2016 del 29/08/2016)**

Vengono richieste alcune modifiche al RUE come di seguito esposte:

- 1) Si segnala una errata individuazione della posizione di un passaggio pubblico denominato "andavino" di collegamento fra via Roma e via Matteotti, indicato sul mappale 471 anziché sul mappale 154, richiedendo di individuare cartograficamente i passaggi pubblici solo qualora siano note le servitù di cui sono gravati.
- 2) Non si comprende se la variante sia relativa ad una modifica meramente cartografica oppure ad una modifica della classificazione urbanistica.
- 3) L'omogeneizzazione della rappresentazione cartografica non tiene conto della diversità e caratteristica dei percorsi.
- 4) Rileva che non tutti i percorsi sono di uso pubblico.
- 5) Ritiene che la limitazione del diritto di proprietà non possa essere creata da uno strumento urbanistico senza accordi con le proprietà o azioni di esproprio.

#### Controdeduzioni

- 1) *Si accoglie l'osservazione, con modifica dell'elaborato cartografico, nel senso indicato dall'osservazione.*
- 2) *Si riscontra che la variante riguarda esclusivamente una classificazione di natura urbanistica.*
- 3), 4) e 5) *La variante propone l'omogeneizzazione di tali percorsi, nel senso di renderli compatibili con reali funzioni di collegamento pubblico fra parti del centro storico aventi funzioni di interesse collettivo, e non in funzione dei regimi giuridici di proprietà delle relative aree. L'acquisizione delle servitù pubbliche, potrà avvenire mediante successivi accordi con i proprietari o procedimenti espropriativi secondo le norme vigenti in materia, non determinando, lo strumento urbanistico, alcun diverso regime giuridico sui diritti reali già in essere.*

#### **Osservazione Ufficio Tecnico comunale** **(contenuto integrale)**

1- Argomento 3:

Nell'ottica di omogeneizzazione degli usi ammessi si chiede di estendere a tutti i comparti previsti nell'ambito ASP-C2.2, ASP-C1, ASP-C2, ASP-C3 e ASP-B1, ASP-B2, ASP-B3, gli usi:

- UC5 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari
- UC7 - Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita non alimentari

2- A seguito della comunicazione di cessata attività da parte della ditta Dupont (Prot n.10999/16) si chiede l'eliminazione del vincolo e della fascia di rispetto relativa allo **Stabilimento a rischio di incidente rilevante** dalle planimetrie di RUE, in attesa dell'adeguamento della planimetria di PSC.

3 Si chiede inoltre:

- a) di rettificare un refuso nell'Art. 32 che nella tabella FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI riporta in apice all'Ampliamento la nota (2), inesistente;
- b) di aggiungere , per non incorrere in fraintendimenti, all'art 25, art. 26 alla voce "capacità edificatoria max" la specifica "L'intervento è comunque oneroso." In calce ai paragrafi relativi alle tettoie a sbalzo o su pilastri e dovunque ne si faccia menzione;
- c) che all'art. 22 – Ambiti Urbani consolidati (AUC-A) alla voce c) Ambiti AUC-A3 prescrizioni particolari, Per quanto riguarda l'area sita in via Gandolfi nel Capoluogo, perimetrata con bordo di colore marrone: sia modificata la dicitura "verde pubblico: da monetizzare" "in verde pubblico: monetizzabile";
- d) che sia tolta dall'art. 21 – Centro Storico – l'uso UC 10 precedentemente cassato;
- e) che conformemente alla Deliberazione di Consiglio n. 33 del 29/03/2017 e a quanto previsto dall'art. 13 della L.R 15/20013, ritenuto opportuno confermare la vigente disciplina edilizia finalizzata alla tutela e riqualificazione degli assetti edilizi ed urbanistici dei centri storici, si chiede inserire nel RUE limitazioni del campo di applicazione della ristrutturazione edilizia in centro storico.

### Controdeduzioni

- Punto 1) L'osservazione non riguarda direttamente l'oggetto di variante, ma inerisce comunque la materia di ridefinizione degli usi negli ambiti citati, che invece è contemplata nella variante al RUE in oggetto; si accoglie quindi la richiesta con l'inserimento degli usi citati (UC5 e UC7) negli ambiti di riferimento riportati (ASP-C1, ASP-C2.2, ASP-C2, ASP-C3, ASP-B1, ASP-B2, ASP-B3.*
- Punto 2) La materia non è trattata dalla presente variante, ma viene comunque recepita nella tavola dei vincoli di cui all'art. 19 della L.R. 20/2000, con adeguamento cartografico del RUE nella variante n. 13/2017 in corso di elaborazione.*
- Punto 3: a) Le tabelle di cui all'articolo 32 riguardanti le dotazioni di parcheggi pubblici e privati, sono in fase di completa rivisitazione in recepimento dell'atto di indirizzo per l'omogeneizzazione dei RUE comunali e adeguamento alla L.R. 15/2013", approvato con delibera del Consiglio dell'Unione Reno Galliera n. 42 del 27/10/2016, in corso di recepimento nella variante n. 13/2017 in corso di elaborazione.*
- b) La materia non è trattata dalla variante in oggetto; si rileva peraltro che la disciplina riguardante l'onerosità o la gratuità degli interventi è determinata esclusivamente dai provvedimenti regionali e comunali riguardante l'applicazione del contributo di costruzione, non riproducibili, pertanto, nelle norme di RUE.*
- c) Non riguarda materia trattata dalla presente variante; ritenendo comunque che tale richiesta costituisca una mera precisazione sulle condizioni di attuazione dell'area edificabile, si modifica l'articolo citato nel senso richiamato dall'osservazione.*
- d) Risulta che tale uso UC10 sia stato già cassato dall'ambito del Centro storico con la presente variante.*
- e) La materia non è trattata dalla variante in oggetto.*  
*Si rileva tuttavia, come peraltro già riportato nella delibera CC n. 33/2017 citata, che l'individuazione delle aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano trascorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA, è individuata dai comuni con propria deliberazione, da aggiornare con cadenza almeno triennale. Si ritiene, pertanto, che tale individuazione non assuma un rango propriamente regolamentare tale da essere inserita nel RUE.*