



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 7/2017

(ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

Relazione illustrativa Normativa – (stralcio)

ELAB. 1

Sindaco

Claudia Muzic

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Segretario Comunale

Dott. Fausto Mazza

Ufficio Tecnico Comunale

Arch. Giovanni Panzieri

Adozione: delibera C.C. n. 5 del 10.4.2017

Approvazione: delibera C.C. n. del

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

SERVIZIO URBANISTICA:

- Ing. Antonio Peritore
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Ascoli

Per il Comune di Argelato

- Arch. Giovanni Panzieri

1 INTRODUZIONE

1.1 IL RUE VIGENTE

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è lo strumento urbanistico comunale che, ai sensi dell'art. 29 della LR 20/2000, disciplina gli interventi nel territorio consolidato, nel territorio rurale, nel centro storico e negli ambiti da riqualificare come classificati dal Piano Strutturale Comunale (PSC). Esso disciplina inoltre l'intervento su edifici e impianti per il risparmio energetico, i metodi di calcolo e corresponsione del contributo di costruzione e la monetizzazione delle dotazioni territoriali. In particolare, regola le trasformazioni per intervento diretto, ossia quelle che si possono effettuare senza la necessità di ulteriori livelli di pianificazione comunale.

Il RUE del comune di Argelato è stato approvato con deliberazione consiliare n. 39 del 27/3/2009, nel processo di rinnovamento degli strumenti urbanistici disposto dalla LR 20/2000 che ha portato al passaggio dal sistema Piano Regolatore Generale (PRG) / Regolamento Edilizio al sistema Piano Strutturale Comunale (PSC) / Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) / Piano Operativo Comunale (POC).

La variante n. 1 al RUE è stata approvata con deliberazione consiliare n. 33 del 29.6.2011, al termine di una fase di prima applicazione dello strumento, ed era volta principalmente a introdurre migliorie non essenziali ed adeguamenti normativi.

La variante n. 2, adottata con deliberazione consiliare n. 19 del 20.4.2012, specificamente relativa alla limitazione dell'insediabilità degli impianti per la produzione di energia elettrica da biomasse. L'istruttoria da parte dei competenti uffici provinciali non si è conclusa.

La variante n. 3, approvata con deliberazione consiliare n. 23 del 22.5.2013, ha effettuato un adeguamento normativo del testo alle sopravvenute disposizioni, ed ha introdotto alcuni miglioramenti nella disciplina degli ambiti consolidati.

La variante n. 4, approvata con deliberazione consiliare n. 50 del 30.9.2013 ha disciplinato alcune condizioni speciali relative al polo funzionale esistente "Centergross", introducendo modeste quote di usi produttivi e per il commercio al dettaglio in determinati edifici situati lungo la ferrovia, in anticipazione rispetto a quello che sarebbe poi stato formalizzato come accordo territoriale (vedi oltre).

Con deliberazione di consiglio comunale n. 5 del 04.03.2015 si è data attuazione agli adempimenti di cui all'articolo 18-bis della l.r. 20/2000, dell'art. 12 della l.r. 15/2013 ed all'atto di coordinamento tecnico delibera G.R. 994/2014, in materia di semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica mediante la disapplicazione di norme RUE relative alle definizioni e ai procedimenti, come previsto dalla legge.

La variante n. 5, approvata con deliberazione n. 43 del 15.7.2015, ha dato attuazione alla prima parte degli obiettivi definiti dall'accordo territoriale sul Cengergross del 17.4.2014, in particolare quelli riguardanti l'introduzione dell'uso speciale di commercio all'ingrosso integrato con attività produttive nei capannoni del Centergross. L'attuazione della seconda parte degli obiettivi dell'accordo territoriale, relativi all'introduzione di funzioni per il commercio al dettaglio e la risoluzione dell'innesto tra la viabilità del Centergross e la via Saliceto, non ha ancora avuto attuazione.

La variante n. 6, approvata con deliberazione n. 37 del 19.7.2016 ha disciplinato l'accoglimento di alcune proposte di soggetti privati, relative ad aspetti di miglioramento dello strumento, oltre ad introdurre modifiche non sostanziali alla normativa per la miglior gestione dello strumento stesso.

La presente variante n. 7 è relativa alla disciplina dell'ambito AUC-B già sede dell'area dello stabilimento Suprema (vedi par. 2.1 che segue), delimitato dalle vie Galliera – Agucchi – F.lli Rosselli in Funo. L'obiettivo della variante è duplice ed è riferito allo scenario di decadenza infruttuosa dell'accordo di programma:

- a) regolare il regime delle aree in seguito alla decadenza delle previsioni;**
- b) fornire il quadro delle indicazioni per la successiva pianificazione.**

2 ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO

La presente variante verrà approvata ai sensi dell'art. 33 della LR 20/2000 (vedi anche par. 1.3 che segue).

La variante è stata adottata con delibera del consiglio comunale n. 5 del 10.4.2017.

Gli elaborati di variante sono stati depositati presso il settore programmazione e gestione del territorio e pubblicati sul sito web dell'amministrazione comunale. Il periodo di deposito è intercorso dal giorno 7.5.2017 al giorno 6.7.2017.

Il consiglio comunale si esprime controdeducendo le osservazioni e approvando la versione definitiva della variante.

Il piano viene infine inviato a città metropolitana di Bologna e regione Emilia Romagna.

2.1 PARERI

Nel periodo di deposito, con nota prot. 6536 del 28.4.2017 sono stati richiesti i pareri di Arpae (distretto di pianura) e di Ausl (dipartimento di igiene pubblica) ai sensi dell'art. 19, 1° comma, lettera h), della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e succ. mod. ed integrazioni.

Arpae si è espressa favorevolmente con nota assunta agli atti al prot. 10858 del 11.7.2017.

Il dipartimento di sanità pubblica non si è espresso. È possibile procedere all'approvazione della presente variante anche prescindendo dal parere sanitario, in quanto nello specifico la variante non introduce alcun elemento di rilievo sotto il profilo dell'igiene dell'abitato, fermi restando gli obblighi di bonifica in capo al proprietario delle aree, non sono in alcuna parte alterati dalla presente variante, che ha rilievo solo per la disciplina giuridica della decadenza dell'accordo di programma e riorganizza gli per la successiva pianificazione (vedi anche successivo paragrafo 1.3). Saranno le successive modificazioni alla pianificazione urbanistica, così come approvate in seguito a specifici procedimenti, ad essere soggette a valutazione ambientale e igienico-sanitaria.

2.2 LA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

Il giorno 1.1.2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale LR 21 dicembre 2017. La nuova normativa, all'art. 4 c. 1 lett. a), consente la conclusione dei procedimenti di approvazione delle varianti urbanistiche avviati prima dell'entrata in vigore della legge medesima.

2.3 VALUTAZIONI AMBIENTALI

La presente variante è da considerarsi non soggetta a Valsat, in quanto l'oggetto di modifica non comporta impatti ambientali rilevanti. Nel dettaglio:

- a) il regime indicato in caso di decadenza dell'accordo di programma e delle relative previsioni urbanistiche non prevede l'insediamento di alcuna funzione, pertanto non rileva sotto il profilo ambientale, fatto salvo l'obbligo di bonifica dei suoli, che deve essere ottemperato in ragione dei già vigenti obblighi e provvedimenti ambientali, e loro eventuali aggiornamenti;
- b) la prospettiva fornita per la successiva pianificazione non ha altro contenuto se non quello di sintetizzare e riordinare gli indirizzi pianificatori, non è pertanto attributiva di diritti edificatori e necessita di una compiuta formulazione (e valutazione ambientale) in sede del successivo opportuno strumento.

2.4 L'ACCORDO EX ART. 18 LR 20-2000 DEL 14.12.2017

In seguito all'espressione della giunta comunale (DGC ___ del ___ e DGC ___ del ___) è stato concluso un accordo ai sensi dell'art. 18 dell'allora vigente LR 20-2000 (rep. Comune 37/2017), tra il comune, il soggetto proprietario delle aree e il soggetto promissario acquirente, nella veste

di futuro soggetto attuatore. L'accordo prospetta la riqualificazione dell'area mediante variante urbanistica da approvare per mezzo di un accordo di programma.

3 ELEMENTI DI VARIANTE

3.1 ELEMENTO 1 - AREA "EX SUPREMA"

3.1.1 L'accordo di programma

L'area in esame è occupata da stabilimenti industriali (officine Suprema per la produzione di macchine per il lavaggio automatico) dismessi da lungo tempo, ed è stata oggetto di un accordo di programma concluso tra il comune, la provincia di Bologna e la società Gema 96 Spa (proprietaria dell'area) e ratificato con delibera di consiglio comunale n. 9 del 27.2.2009.

Le finalità dell'accordo sono quelle di:

- a) Recuperare (a cura e carico del soggetto attuatore) a fini di attività culturali un fabbricato già in uso come fienile, di proprietà del comune, situato in Funo, via Galliera;
- b) sostituire i fabbricati produttivi dismessi con un nuovo tessuto misto residenziale – commerciale – direzionale, con la seguente articolazione:
 - Uso residenziale: 6.500 mq SC
 - Uso commerciale: 2.500 mq SC
 - Uso direzionale: 2.046 mq SC¹

La relazione tecnica di accompagnamento alla delibera di avvio del procedimento per la definizione dell'Accordo (DCC n. 32 del 27.4.2005) recita:

“La necessità di non confermare un uso produttivo in pieno centro urbano è abbastanza ovvio, sia per il traffico, con la possibilità di avere un considerevole numero di mezzi pesanti sull'area, indotto da una nuova attività produttiva, sia per motivi di localizzazione visto che l'insediamento si trova in un'area che si sta sempre più caratterizzando da usi residenziali, in particolare sul fronte opposto di via Agucchi

(...)

La Variante in oggetto si configura di fatto come una anticipazione del futuro PSC, essendo perfettamente conforme alle norme del PTCP per quanto

¹ Per Superficie Complessiva (SC) si intende la somma tra superficie utile e superficie accessoria (autorimesse, cantine etc.). La SC è un parametro ora non più in uso in ragione dell'introduzione delle definizioni urbanistiche regionali omogenee (DAL n. 279/2010 e s.m.i.). Data la disciplina comunale vigente, la SA nella residenza non può eccedere il 60% della SU. Negli usi non residenziali la SA sostanzialmente non è prevista e il parametro di riferimento è la sul (superficie utile lorda), che corrisponde grossomodo alla SC misurata tuttavia al lordo dei muri.

riguarda localizzazione e l'uso (si richiama il comma 4 dell'art. 10 del PTCP, laddove si dà indicazione che i limiti del dimensionamento per usi urbani <<... *non riguardano le opportunità derivanti dal recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti, per le quali non si indicano limitazioni*>>, non dimenticando inoltre che Funo avendo la fermata del Servizio Ferroviario Metropolitano, ha altri punti favorevoli per poter proporre una capacità insediativa per usi urbani, di notevole peso. Quindi per quanto riguarda la rispondenza agli strumenti di pianificazione sovraordinati, essa appare confacente.”

E' possibile apprezzare pertanto, fin dall'origine del procedimento, la sostanziale coerenza tra il percorso prospettato dall'accordo e la (allora) recente disciplina urbanistica di area vasta (PTCP), disciplina alla quale il PSC, redatto tra il 2007 e il 2009, si è successivamente attenuto. Si rileva in particolare che l'obiettivo era squisitamente orientato alla riqualificazione urbana, tema poi sviluppato ampiamente, anche in altri ambiti, in località di Funo dal PSC stesso, che in tal senso classifica e disciplina importanti porzioni di tessuto artigianale-industriale più o meno dismesso, con caratteri simili a quelli dell'area “Ex Suprema” e situato in contiguità fisica con essa. Si veda in particolare l'ambito di riqualificazione denominato “E”, perimetrato in stretta aderenza all'area “Ex Suprema” e disciplinato dall'art. 25 del PSC.

L'accordo è stato:

- stipulato in data sottoscritto in data 9 febbraio 2009 tra il Comune di Argelato, la Provincia di Bologna e la ditta Gema 96 SpA;
- Ratificato dal Consiglio Comunale di Argelato il 27.2.2009;
- Pubblicato sul Bollettino ufficiale della regione Emilia-Romagna n. 91/2009 del 20.5.2009, in seguito alla sua approvazione mediante decreto del presidente della provincia di Bologna

Il termine per l'inizio dei lavori di esecuzione dell'opera pubblica (ristrutturazione del fienile) era fissato entro 120 giorni dalla data di pubblicazione del decreto del presidente della provincia di approvazione dell'accordo, ossia entro il 17.09.2009, e l'ultimazione era fissata secondo il cronoprogramma allegato al piano particolareggiato approvato dall'accordo stesso, ossia entro 28.7.2010. Il mancato intervento in tali termini comporta la decadenza della variante (art. 6 dell'accordo di programma). Il termine risulta spirato, la formalizzazione della decadenza dell'accordo avverrà mediante provvedimento del collegio di vigilanza.

3.1.2 Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato di cui all'accordo di programma

La convenzione urbanistica è stata stipulata in data 4.3.2009 a rogito del notaio Alberto Valeriani di Bologna (repertorio 19913 raccolta 12013) e prevede il termine decennale per l'urbanizzazione dell'area. Essa è corredata da idonee garanzie fideiussorie, a copertura degli obblighi di urbanizzazione interna e di esecuzione dell'opera pubblica oggetto dell'accordo di programma.

3.1.3 Stato odierno di attuazione dell'accordo di programma

I contenuti dell'accordo di programma non sono stati, ad oggi, attuati da parte del privato, in ragione dell'intervenuta stagnazione del mercato immobiliare e della crisi del credito, e complice la complessità del processo di bonifica (vedi par. 2.1.4 che segue). Nel lungo periodo di tempo trascorso dalla ratifica dell'accordo, l'amministrazione ha peraltro approcciato in diverse occasioni la revisione del contenuto del medesimo, soprattutto per quanto riguarda l'opera pubblica (in particolare: delibera consiglio comunale n. 11 del 27.02.2012). Anche alla luce di tutto questo, sono stati adottati dal collegio di vigilanza diversi provvedimenti di proroga dei termini dell'accordo di programma. La disciplina di cui all'art. 30 del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 recante "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" c.d. "sblocca Italia", intervenuta in regime di proroga riconosciuta dal collegio di vigilanza, ha aggiunto ex lege tre anni ai termini previsti dalla proroga stessa, con riferimento all'inizio dei lavori di realizzazione dell'opera pubblica. Il termine di inizio lavori dell'opera pubblica è ora fissato al 28.7.2017.

La società proprietaria delle aree attualmente è in stato di liquidazione.

3.1.4 Inquinamento dei suoli e bonifica in corso, rapporto tra la bonifica e l'attuazione dei lotti

Le indagini condotte preliminarmente all'attuazione urbanistica della riqualificazione hanno evidenziato la presenza di sostanze inquinanti. Il soggetto attuatore ha ottenuto dagli organi competenti (provincia di Bologna) l'autorizzazione a procedere alla bonifica del suolo. La bonifica risulta tuttora in corso di esecuzione.

La relazione tra la bonifica in corso e l'attuazione degli interventi privati di attuazione del comparto è stata regolata con maggiore precisione della variante al piano particolareggiato che è stata approvata con DGC n. 11 del 20.2.2013.

3.1.5 Regime dell'area in caso di decadenza dell'accordo di programma

Salva la competenza del collegio di vigilanza di prorogare ulteriormente i termini dell'accordo, si profila la necessità di disciplinare il regime urbanistico dell'area una volta eventualmente decaduto senza frutto l'accordo.

E' necessario innanzitutto chiarire che l'infruttuoso spirare dei termini principali dell'accordo, ossia quello di inizio e fine dei lavori di realizzazione dell'opera pubblica, come definiti dall'accordo di programma, specificati dalla convenzione urbanistica e prorogati dai provvedimenti del collegio di vigilanza, pregiudica e annulla la validità dell'intero regime urbanistico profilato da tutto l'insieme di atti: dalla ratifica dell'accordo di programma, dalla conseguente variante al PRG, dal piano particolareggiato di attuazione e relative varianti, nonché dalla convenzione urbanistica, e come diretta conseguenza inficia anche la previsione del RUE attualmente vigente, che mediante la classificazione quale AUC-B "ambiti consolidati in corso di attuazione" rimanda direttamente alla convenzione urbanistica. Una volta che il termine dovesse risultare spirato infruttuosamente, per mezzo di provvedimenti meramente ricognitivi si potrà procedere, per chiarezza, alla dichiarazione di decadenza. L'accordo di programma e la sua attuazione da parte del soggetto privato costituivano infatti causa e ragione della variante urbanistica, e il diritto edificatorio della variante al PRG non può essere "fatto salvo" in caso di inadempimento del soggetto privato stesso.

In secondo luogo, è necessario definire quale sia il regime dell'area una volta decaduto l'accordo.

Si chiarisce preliminarmente che è comunque fatta salva la facoltà del comune di perseguire in tutto o in parte le finalità dell'accordo, anche mediante l'impiego delle garanzie fideiussorie depositate a corredo della convenzione urbanistica.

Al netto di questa specificazione, si ritiene che fino a successiva previsione urbanistica comunale, o altra apposita determinazione o provvedimento (vedi par. 2.1.6 che segue), l'area sia "congelata" allo stato di fatto sotto il profilo degli interventi edilizi che si possono effettuare, nonché delle attività economiche che possono esservi esercitate. Fermo restando l'obbligo del soggetto privato proprietario di proseguire e concludere le bonifiche e conservare l'area in stato di decoro e ordine, gli interventi ammessi sono solo la demolizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, senza incremento alcuno di carico urbanistico. Non è consentito l'insediamento di nuove attività.

3.1.6 Criteri per la revisione delle previsioni urbanistiche

Risulta opportuno in questa sede indicare gli indirizzi per una futura revisione della disciplina urbanistica dell'ambito, anche mediante la revisione dell'accordo di programma secondo quanto sancito dall'accordo ex art. 18 LR 20-2000 stipulato in data 14.12.2017, rep

comune 37/2017, per l'area in parola, tenendo sempre conto degli indirizzi impartiti con deliberazione di consiglio n. 11 del 27.02.2012.

L'assetto urbanistico deve essere prospettato in armonia con quanto previsto dal vigente PSC per gli ambiti di riqualificazione.

FUNZIONI

Si confermano, come da accordo di programma vigente, funzioni miste residenziali e non residenziali, con particolare riguardo alla possibilità di introdurre quote per il commercio al dettaglio. Qualora dovessero essere previste aggregazioni di strutture commerciali, esse saranno organizzate organicamente, garantendo la corretta fruizione dei parcheggi pertinenziali.

Le funzioni direzionali previste dall'accordo di programma ora vigente, anche secondo le indicazioni fornite dalla deliberazione di consiglio n. 11 del 27.02.2012, sono da considerarsi verosimilmente una previsione superata e non più d'interesse nell'attuale scenario del mercato immobiliare, né l'amministrazione individua un obiettivo specifico in tal senso. Sarà quindi possibile procedere ad individuare funzioni maggiormente attuali nello scenario immobiliare del momento, oltre che più efficaci a concorrere all'obiettivo di riqualificazione.

DENSITÀ EDILIZIA

Il contesto dell'area nel tessuto consente densità anche medio-alte. Si ritiene pertanto possibile confermare l'orientamento assunto dall'accordo di programma attualmente vigente, in termini di quantità edificate, che prevede in questo senso un'edificazione semi-intensiva per quanto riguarda l'edilizia residenziale.

SOSTENIBILITÀ E DOTAZIONI

Computo dei parcheggi: come da art. 36 del RUE. In ragione di una più razionale distribuzione delle dotazioni, può essere presa in esame la possibilità di computare il fabbisogno di parcheggi con il contiguo ambito "ex 5b" di piano regolatore, anch'esso costituito da fabbricati per funzioni non residenziali.

Per il verde pubblico si ritiene opportuno accorpate quanto possibile le dotazioni, in maniera da arricchire il contesto in questo senso.

3.1.7 Elaborato di variante

Si rende necessario modificare l'art. 23 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B), in particolare il paragrafo 5) Parametri specifici per l'ex comparto 9.

ELABORATI MODIFICATI

Art. 23 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

paragrafo 1): Definizione

1. L'Ambito è stato definito nel PSC all'Art. 23.

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

(omissis)

paragrafo 3): Interventi ammessi

(omissis)

paragrafo 4): Parametri

(omissis)

Paragrafo 5): Parametri specifici ex comparto 9

1. Per l'area ex comparto 9 del PRG Vigente, a Funo, già oggetto di Accordo di Programma (via Galliera – Via Agucchi) sono definiti i seguenti indici e parametri riportati nella scheda originaria:

COMPARTO N. 9 – FUNO (area ex Suprema)

Parametri dimensionali e urbanistici, obblighi di urbanizzazione e condizioni di attuazione come da piano particolareggiato

allegato all'accordo di programma ratificato con Deliberazione consiliare n. 9 del 27/2/2009, e successive varianti.

All'accertato spirare infruttuoso dei termini assegnati dall'accordo di programma per l'attuazione degli impegni assunto dall'attuatore, gli interventi ammessi sono solo la demolizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, senza incremento alcuno di carico urbanistico né introduzione di nuovi usi o funzioni. Non è consentito l'insediamento di nuove attività.

Rimangono salvi:

- la facoltà del comune di attuare in tutto o in parte gli obiettivi prefissati dall'accordo ratificato con Deliberazione consiliare n. 9 del 27/2/2009;
- l'obbligo del proprietario di attuare le bonifiche e di mantenere l'area in stato di decoro, ordine e pulizia;

La revisione della disciplina urbanistica dell'ambito dovrà tenere conto delle strategie predisposte dall'accordo vigente e delle indicazioni fornite dalla deliberazione di consiglio n. 11 del 27.02.2012

FUNZIONI

Si confermano, come da accordo di programma vigente, funzioni miste residenziali e non residenziali, con particolare riguardo alla possibilità di introdurre quote per il commercio al dettaglio. Qualora dovessero essere previste aggregazioni di strutture commerciali, esse saranno organizzate organicamente, garantendo la corretta fruizione dei parcheggi pertinenziali.

DENSITÀ EDILIZIA

Le densità potranno essere analoghe a quanto previsto dall'accordo ratificato con Deliberazione consiliare n. 9 del 27/2/2009.

SOSTENIBILITÀ E DOTAZIONI

Computo dei parcheggi: come da art. 36 del RUE. In ragione di una più razionale distribuzione delle dotazioni, può essere presa in esame la possibilità di computare il fabbisogno di parcheggi con il contiguo ambito “ex 5b” di piano regolatore, anch’esso costituito da fabbricati per funzioni non residenziali. Per il verde pubblico si ritiene opportuno accorpare quanto possibile le dotazioni, in maniera da arricchire il contesto in questo senso.