

VARIANTE AL RUE N. 5/2017

(ai sensi dell'art. 33, comma 4 bis, della L.R. 20/2000 e s.m.i.)

CONTRODEDUZIONI

ALLE RISERVE DELLA CITTÀ METROPOLITANA, AI PARERI DEGLI ENTI E ALLE OSSERVAZIONI

PREMESSA

Il presente documento illustra l'espressione alle riserve e pareri degli enti, nonché le controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini, apportando le eventuali modifiche agli elaborati costitutivi della Variante di adeguamento normativo 2018 del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente (RUE), adottata con deliberazione consiliare C.C. n.23 del 21.03.2018.

Si da atto che gli elaborati di variante adottati e pubblicati sul sito web del Comune di Pieve di Cento sono i seguenti:

- Relazione - Stralci cartografici
- Normativa urbanistico-edilizia
- Allegato - Obiettivi prestazionali ed indirizzi tecnici di riferimento per le opere edilizie
- Tavola dei vincoli - Scheda dei vincoli

Nel periodo di deposito, sono pervenuti i seguenti pareri e osservazioni:

- riserve della Città metropolitana di Bologna (ns. prot.60756 del 01.12.2018)
- parere ARPAE (ns. prot.60756 del 01.12.2018)
- parere AUSL (ns. prot.60756 del 01.12.2018)
- osservazione Servizio Edilizia Privata del Comune di Pieve di Cento (ns. prot.60756 del 01.12.2018)

Di seguito vengono esposti i contenuti delle riserve, dei pareri e dell'osservazione citati, con le corrispondenti proposte di controdeduzione.

RISERVE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA (NS. PROT.60756 DEL 01.12.2018)

La Città metropolitana di Bologna ha formulato le proprie riserve sulla variante al RUE n. 5/2017 con Atto del Sindaco metropolitano n. 158 del 25.07.2018, corredato dalla Relazione Istruttoria e dal Contributo geologico e sismico, quali documenti integranti e sostanziali dell'Atto.

Tali riserve hanno i seguenti contenuti, a cui seguono le relative controdeduzioni del Comune:

1) Argomento 7.a – Sostituzione della definizione di “serra aziendale” e “serra industriale” con “serra fissa”

“..Nell'ottica di omogeneizzazione dei RUE dell'Unione Reno Galliera, l'Amministrazione Comunale propone la modifica della definizione di serra. In alcuni RUE dell'Unione è stata infatti modificata tale definizione, in accoglimento di un'osservazione in fase di approvazione dello strumento urbanistico, inserendo un'unica definizione: “serra fissa”, laddove era distinta in “serra aziendale” e “serra industriale”. Nel prendere atto delle innovazioni colturali che rendono desueta la coltivazione a terra, si chiede di esplicitare nella norma che le serre fisse realizzate in territorio rurale non comportino impermeabilizzazione del suolo e che alla loro dismissione sia prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. Conseguentemente in tali casi sarà da escludere il cambio d'uso e in particolare l'uso commerciale.

La variante prevede alla voce d) tra gli interventi ammessi la Nuova Costruzione (NC), con superficie edificabile da definire tramite il PRA. Condividendo tale modalità attuativa, si chiede di modificare il paragrafo 3 dell'art 30, escludendo la realizzazione di serre fisse dall'elenco degli interventi attuabili per intervento diretto. Si segnala inoltre l'opportunità di stabilire dei parametri urbanistici per il dimensionamento, in coerenza con quanto previsto con altri manufatti funzionali all'attività agricola, ponendo ad esempio limiti massimi di Su di riferimento per i PRA.

Si ricorda infine che la nuova legge urbanistica regionale assegna alla Città metropolitana il compito di dettare la disciplina del territorio rurale, come indicato nell'art 41 comma 6h) della LR 24/2017 che specifica i contenuti del PTM (Piano territoriale Metropolitano). Inoltre, l'art. 36 comma 6 prevede che nel periodo transitorio, nelle more dell'adozione del PUG e del PTM la facoltà di modificare tale disciplina sia direttamente in capo alla Città metropolitana, così come meglio specificato nella nota 9 del paragrafo IV del documento dell'RER “Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale” del 14/03/2018.

Per quanto sopra esposto in merito alle serre fisse, si esprime la seguente

Riserva n. 1:

Si chiede di esplicitare nella norma che le serre fisse realizzate in territorio rurale non comportino impermeabilizzazione del suolo e che, alla loro dismissione, sia prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. Conseguentemente in tali casi sarà da escludere il cambio d'uso e in particolare l'uso commerciale. Condividendo inoltre di attuare tali interventi tramite PRA, si chiede di escluderne la realizzazione dall'elenco degli interventi attuabili per intervento diretto. Si segnala inoltre l'opportunità di stabilire dei parametri urbanistici per il dimensionamento, in coerenza con quanto previsto con altri manufatti funzionali all'attività agricola.”

Controdeduzioni

Si esprime l'accoglimento della riserva, adeguando alla definizione di "serra fissa" art.2.5.9 la prescrizione che non presenti pavimentazioni impermeabili.

Alla voce d) dell'art.30, che disciplina le serre fisse, vengono definiti parametri urbanistici di riferimento da precisare con il PRA, e viene rafforzato l'obbligo di dismissione e ripristino dello stato dei luoghi al termine del ciclo produttivo. Si precisa che tra gli interventi ammessi per le serre fisse esistenti, non è previsto il cambio d'uso CU.

2) Segnalazioni aggiuntive

"L'Amministrazione Comunale propone che la variante sia esente dalle indagini geologiche e sismiche, in quanto le aree del territorio urbanizzato interessate dalla variante al RUE sono già state oggetto di indagine in sede di redazione del PSC e del RUE.

Pertanto, condividendo di esentare la variante dal parere relativo alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art. 5, L.R. n. 19/2008, la Città metropolitana ha ritenuto di esprimere comunque un contributo relativamente alla norma di carattere generale in materia sismica introdotta con la nuova Appendice 5 "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica", nell'ambito dell'Argomento n. 6 della Variante al RUE.

In particolare, si segnala, in considerazione di eventuali e future variazioni degli strumenti urbanistici, che ogni riferimento alla normativa nazionale per le costruzioni dovrà tenere conto del Decreto del 17 gennaio 2018 entrato in vigore il 22 marzo 2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni."

Controdeduzioni

Si esprime l'accoglimento della segnalazione aggiuntiva, e si decide di adeguare la nuova Appendice 5 "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica" con il riferimento alle nuove norme NTC 2018, aggiornandone parte dei contenuti.

PARERE DELLA ARPAE-SAC DI BOLOGNA (NS. PROT.60756 DEL 01.12.2018)

Valutazioni

"Elementi di variante all'interno riguardano obiettivi prestazionali di sostenibilità edilizia. Esaminata la documentazione e gli elaborati presentati, si esprimono le seguenti considerazioni: non esistono problemi ostativi al recepimento delle modifiche."

PARERE DELLA AUSL DI BOLOGNA (NS. PROT.60756 DEL 01.12.2018)

Valutazioni

"...Si esprime Parere Favorevole alla Variante n. 5/2017 al R.U.E e relativa Valsat."

OSSERVAZIONE SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI PIEVE DI CENTO (NS. PROT.60756 DEL 01.12.2018)

Il Servizio Edilizia Privata del Comune ha formulato due osservazioni sulla variante al RUE n. 5/2017 riferite a

Osservazioni

1. *“Nell’Elab. 1 – Relazione – nella Premessa al Punto 1. è stata inserita la Tabella Riepilogativa della omogeneizzazione della normativa di carattere generale del RUE non corretta. Si richiede l’inserimento corretto.*
2. *Nell’Elab. 2 – Normativa Urbanistico – Edilizia- all’art. 33 – Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi interventi – per le funzioni “Abitative” la dotazione di parcheggi privati (P3) prevista per gli interventi sull’esistente che prevedono aumento delle U.I, si richiede di inserire la seguente postilla: “in Centro Storico la prescrizione va verificata in funzione della specificità dell’intervento.”*

Controdeduzioni

In merito al primo punto delle osservazioni precedenti, si corregge la tabella con quella della omogeneizzazione corretta.

In merito al secondo punto, prendendo atto che il tipo di intervento in centro storico debba essere valutato in funzione della specificità dell’opera ovvero della possibilità o meno di reperire le dotazioni di parcheggio private richieste nella tabella omogenizzata all’art. 33, si ritiene, per garantire il carattere omogeneo della nuova normativa, di applicare l’effetto della modifica richiesta dal U.T, all’articolo di ambito del Centro Storico, specificando all’art.22 comma 5 che *“Per gli interventi sull’esistente, il reperimento delle quote di parcheggi privati (P3) stabilite all’Art. 33 successivo, potranno non essere reperiti nel caso si dimostri l’impossibilità di usufruire di aree pertinenziali esistenti.”*