

**Città di
GRANAROLO DELL'EMILIA**



RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE AL RUE

In adeguamento della variante al PSC 1/2017

Relazione illustrativa,

Controdeduzioni alle osservazioni

Norme Tecniche di Attuazione

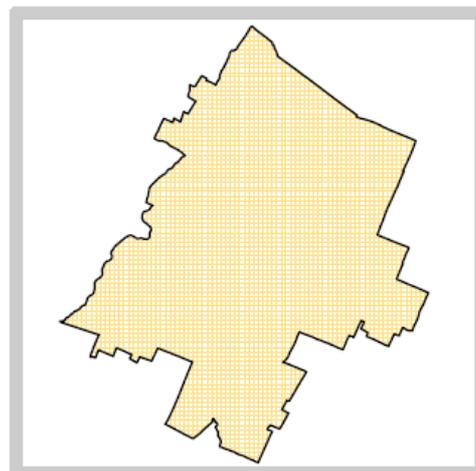
ELAB. A

Sindaco
Alessandro Ricci

Segretario comunale
Dott.ssa Anna Rosa Ciccia

Responsabile dell'Area Pianificazione
e Gestione del Territorio
Ing. Irene Evangelisti

Adozione D.C.C. n. 59 del 09.11.2017
Controdeduzioni D.C.C. n. 82 del 27.12.2018
Approvazione D.C.C. n. del



GRUPPO DI LAVORO

PER LA CITTÀ' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Ing. Irene EVANGELISTI

Arch. Lia BIFANO

Ing. Sara BELLAVITA

Ing. Davide BIANCOFIORE

COLLABORAZIONI

Arch. Piero Vignalii

/

VARIANTE AL RUE 2017
IN ADEGUAMENTO
ALLA VARIANTE AL PSC 1/2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premesse

Il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Granarolo dell'Emilia, nella sua versione originaria, è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°35 del 15/04/2009 in ragione del necessario adeguamento della strumentazione urbanistica previgente ai disposti di cui alla L.R. n°20/2000.

L'effetto della complessiva rivisitazione dei testi normativi si è tradotto nella sostanziale modifica dell'approccio procedimentale per la determinazione dei diritti edificatori di competenza del nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) ed in una rilettura della zonizzazione del tessuto urbano consolidato in relazione alle trasformazioni in corso alla data di entrata in vigore degli strumenti.

Tra i principali condizionamenti che hanno tracciato talune linee di sviluppo del territorio comunale dobbiamo certamente annoverare la progettazione e realizzazione della Variante alla SP5 – Lungosavena, una tra le più importanti opere infrastrutturali programmate nella pianificazione sovraordinata già negli anni 2000 ed il cui procedimento esecutivo si è parallelamente sviluppato in concomitanza dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica.

Negli stessi anni anche alcune aree del Capoluogo stavano giungendo a completamento ed in virtù del nuovo assetto territoriale e della conseguente mutata pressione insediativa, si ritenne necessario provvedere, nel contempo, alla realizzazione di altre opere infrastrutturali urbane per alleggerire il traffico indotto sulla costola principale di attraversamento del territorio in direzione Nord-Sud.

La Via San Donato, infatti, diramandosi dalla nuova strada provinciale, sviluppa tutto il suo percorso principalmente all'interno del territorio urbanizzato del Capoluogo di fatto dividendolo in due regioni speculari: ad Ovest sono riconoscibili insediamenti risalenti alla seconda metà del 1900, ad Est la zona di costruzione più recente, certamente conseguenza della demolizione della tratta ferroviaria, e pertanto destinata alla potenziale nuova espansione.

Il territorio rurale è costellato di aziende agricole di piccole e medie dimensioni nonché di edifici non più utilizzati ai fini agricoli, spesso raggruppati in corti, le cui tipologie sono riconducibili ad un patrimonio edilizio storico tipico della pianura bolognese.

E' opportuno rilevare come in quel periodo parallelamente si stessero sviluppando sia le linee programmatiche per la costituzione del nuovo piano urbanistico nei confini più ampi dell'Unione dei Comuni di Terre di Pianura sia le procedure esecutive necessarie a portare a completamento le opere pubbliche anche di carattere sovracomunale.

In particolare rispettivamente:

- in ragione delle prime i Comuni dell'Associazione e la Provincia di Bologna il 28 maggio 2003 sottoscrissero un Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000 per l'elaborazione in forma associata del Piano Strutturale Comunale ed il 06 marzo 2008 un Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art.14 co. 7 e 32 co. 3 della L.R. n°20/2000;
- in ragione delle seconde con Delibere di Consiglio Comunale n°36 e 37 del 21/04/2004 venne inserita nella cartografia del territorio comunale in prossimità "*di arterie stradali di nuova realizzazione o di variante a strade esistenti*" una fascia di compensazione territoriale denominata H11 disciplinata nelle norme dell'allora vigente PRG all'art. 83 quinquies, applicabile esclusivamente all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Questa norma, che di fatto ha caratterizzato il particolare sviluppo del territorio comunale, trova quindi la sua origine in questo contesto storico e, come leggeremo

negli elaborati approvati costitutivi del PSC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°34/2009, è *finalizzata ad armonizzare le esigenze progettuali di realizzazione di nuovi tracciati stradali, con la necessità di salvaguardare le funzioni produttive preesistenti sul territorio, consentendo la riorganizzazione delle aziende agricole interessate dal tracciato, nonché di conservare adeguati livelli di redditività delle proprietà fondiari interessate dal passaggio della nuova arteria stradale, tenuto comunque conto delle opportunità già previste per i fabbricati agricoli di interesse storico dal vigente PRG o della variante specifica al PRG.*

In virtù di questa disciplina propria del PRG, ricondotta tal quale nel RUE, che ha dato attuazione (vedasi art. 21 NtA PSC) a *potenzialità insediative realizzabili nel territorio rurale attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti disciplinati dal RUE (stimate in circa 612 alloggi)* si sono sviluppati diritti edificatori pari a circa 23629,16 mq di Superficie Utile, di cui il 27,3% circa atterrato nel territorio rurale ed il restante 72,7% circa in potenziali ambiti di sviluppo residenziale già individuati ai sensi della disciplina urbanistica di cui alla L.R. n°20/2000. La determinazione numerica segue un'attività ricognitiva dei titoli abilitativi rilasciati dalla data di entrata in vigore del PSC (2009) e afferenti le infrastrutture stradali il cui procedimento trovava origine nel PRG.

Nell'ambito di approvazione del PSC e del RUE, con il medesimo obiettivo soprarichiamato, venne individuata una ulteriore opera infrastrutturale necessaria per l'ambito produttivo di Cadriano e, trasferendovi le medesime opportunità, venne inserito sulla cartografia il nuovo tracciato della Via Buoizzi con accesso dalla Via Cadriano quale possibilità di riduzione del traffico pesante dall'abitato e, parallelamente ad esso, la fascia di compensazione ex H11.

I fabbricati ivi ricompresi, acquisendo capacità di generazione di diritti edificatori già previsti per le infrastrutture con origine nel PRG, hanno prodotto lo sviluppo sul territorio di ulteriori circa 3251,40 mq di Superficie Utile, atterrati, questi ultimi tutti ad Est della medesima via Cadriano ed identificando l' "Ambito Villa Boselli" come denominato nella Variante ultima del 2017. La determinazione numerica segue una puntuale attività ricognitiva dei titoli abilitativi rilasciati dalla data di entrata in vigore del PSC (2009) e afferenti l'infrastruttura stradale il cui procedimento ha trovato origine nel PSC.

L'atterraggio di questi diritti edificatori per mezzo di strumenti attuativi diretti ha di fatto comportato la realizzazione di reti infrastrutturali e tecnologiche a servizio delle singole costruzioni, che difficilmente coniugano le esigenze proprie di sistemi complessi. Ciò ha nel tempo evidenziato una fragilità del sistema costruttivo e prodotto effetti non preventivabili sul territorio, ai quali l'Amministrazione Comunale ha inteso porre un termine con una prima rivisitazione della norma nel 2015, e ai quali, poi, si è impegnata a provvedere con l'approvazione dell'atto di indirizzo politico di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n°29 del 19/03/2020, cui si rinvia.

La variante RUE 2017 adottata

Nel corso dell'operatività degli strumenti urbanistici di cui alla L.R. n°20/2000, sono state approvate diverse varianti al RUE (Delibere di Consiglio comunale n° 17/2013, n°64/2014, n°78/2015) sostanzialmente collegate al recepimento di discipline specifiche (monetizzazioni, rateizzazioni) o sovraordinate (atti di coordinamento tecnico regionale ai sensi della L.R. n°15/2013) ma la più importante revisione del corpo normativo è da ricondursi all'approvazione della *Variante 2015* con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 05/04/2016.

In tale Variante sono stati trattati e condivisi principalmente i seguenti temi:

- il recepimento delle modifiche normative sovraordinate di carattere generale (L.R. n°15/2013 e DPR 380/2001) nonché l'introduzione delle categorie funzionali e sottofunzioni secondo i disposti regionali al fine di consentire ed agevolare il recupero ed il riuso dei fabbricati esistenti;
- l'introduzione di modifiche all'art. 32.2 del RUE, relativo ai benefici derivanti dalla fascia di compensazione ex H11, finalizzate al superamento/esaurimento di tale normativa sia in termini di possibilità di localizzazione dei nuovi insediamenti in territorio extraurbano, sia in termini di limitazione temporale.

Successivamente con Delibera n°69 del 24/10/2016 il Consiglio Comunale di Granarolo dell'Emilia ha avviato l'ultima fase di variante generale alla strumentazione urbanistica in adeguamento alle necessità strategiche richieste dalla Comunità Europea ed approvato le *"linee strategiche e indirizzi per la predisposizione delle varianti agli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE) finalizzati al contenimento del consumo di suolo e dello sviluppo di insediamenti in territorio extraurbano e alla riqualificazione degli ambiti insediativi esistenti"*, disponendo altresì i criteri interpretativi per l'applicazione nella fase transitoria della norma dell'art.32.2 del RUE vigente, necessari per accompagnare la conclusione di quella attività edilizia. E' opportuno rappresentare altresì come il Consiglio Comunale già con propria Delibera n°20 del 31/03/2014 avesse posto la propria attenzione alla necessità di una densificazione e riorganizzazione degli ambiti di sviluppo nonché di risparmio di suolo agricolo da operare anche attraverso una rinegoziazione degli accordi, dettando con quell'atto obiettivi e strategie.

Con Delibera n°59 del 09/11/2017 infine il Consiglio Comunale ha adottato la *Variante 2017* al RUE in conformità alle linee strategiche e agli obiettivi disposti con la Variante al PSC, adottata nella medesima seduta consigliare.

Pertanto dalle scelte poste in capo alla Variante al PSC sono obbligatoriamente derivate modifiche di coordinamento sia al testo normativo sia alla cartografia del RUE, ed in particolare, richiamando gli elaborati prodotti in sede di adozione, queste sono così sintetizzabili:

- rilettura delle porzioni di territorio edificate ed in corso di edificazione;
- aggiornamento cartografico e normativo condotto sul territorio rurale in relazione dell'applicazione dell'art. 32.2 del RUE, "Fascia di compensazione territoriale H11", con inserimento di perimetri AUC-CC ed individuazione di un Ambito da sottoporre a riqualificazione (Ambito Villa Boselli)
- individuazione di un corridoio infrastrutturale di collegamento tra la via Roma e la Via delle Pari Opportunità ed eliminazione delle fasce di compensazione;
- aggiornamento della cartografia e della normativa in relazione all'insediamento produttivo della ditta Immostef, a Cadriano;
- adeguamento del RUE alle "Indicazioni in merito ad alcune misure del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR2020) relative al settore energia e combustione di biomasse legnose" recentemente approvate dalla Regione Emilia Romagna;
- adeguamento della cartografia del RUE, in località Quarto inferiore, per la chiusura e trasferimento della ditta Brentag (Impianto a rischio di incidente rilevante) la cui normativa è di competenza del PSC;
- soppressione dell'Art. 32.2 riguardante "la fase di esaurimento dei benefici derivanti da fascia di compensazione territoriale (ex H11 da PRG Vigente)", ed identificazione di una norma specifica di intervento per edifici realizzati in ambito urbano o rurale;

- riduzione di un'area destinata a "nodo ecologico di nuova realizzazione" a Viadagola, per renderla disponibile a ricevere una modesta quota insediativa (ambito 6) che assieme all'ambito 7, nella stessa località, permettono la non dispersione di superfici concesse in relazione all'art. 32.2 del RUE;
- aggiornamento comparto PRG C2.8 a Lovoleto per Variante al PP vigente;
- individuazione di un sottoambito di riqualificazione nel centro di Quarto Inferiore, con lo scopo di avviare la riqualificazione di una porzione dell'Ambito F e dell'Ambito G esistenti. Tale sottoambito, denominato F/G, viene disciplinato attraverso un intervento con Progetto Unitario convenzionato, da un nuovo Articolo 22bis. All'interno del Sottoambito viene tolto un vincolo di "edificio di pregio storico culturale" al fabbricato di servizio di un "distributore di carburante" già da tempo disinstallato, che non presenta tali caratteristiche.

E' altresì necessario precisare che tutti i titoli abilitativi attuativi dell'ex Art. 32.2 del RUE depositati agli atti dell'Amministrazione per la realizzazione dei quali non fosse stato preventivamente sottoscritto atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle opere di sostenibilità ambientale, conformemente alla Delibera di indirizzo n°69/2016, sono stati sospesi in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 della L.R. n°20/2000.

Il Documento di Controdeduzione

Decorso il termine di pubblicazione disposto per legge e acquisite le osservazioni dei cittadini, i pareri degli Enti Terzi nonché le riserve espresse dalla Città Metropolitana di Bologna, si è quindi provveduto ad elaborare il testo controdedotto.

A seguito delle osservazioni pervenute si è reso necessario:

- implementare la normativa afferente agli edifici realizzati ed in corso di realizzazione i cui titoli abilitativi afferivano alla disciplina dell'ex art.32.2 del RUE previgente, esplicitandone i contenuti per ciascuna fase, nonché per la loro conservazione;
- chiarire che la qualità architettonica degli edifici realizzabili nel territorio rurale debba comunque attenersi alle tipologie costruttive tipiche della pianura bolognese per quell'ambito;
- salvaguardare i diritti acquisiti in capo ai soggetti privati titolari di diritti edificatori ex Art.32.2 RUE in forza di atto d'acquisto previgente alla data di adozione della Variante e che avessero già individuato il lotto di atterraggio degli stessi, assegnando loro un perimetro speciale AUC-Ccn;
- revisionare la normativa per il recupero degli edifici classificati;
- esplicitare le limitazioni proprie del riuso di edifici ex agricoli ai sensi degli artt. A-20 e A-21 della L.R. n°20/2000;
- a seguito della modifica introdotta nella controdeduzione alla Variante al PSC (Vedi Art. 29 Variante PSC controdedotto) afferente la determinazione del numero massimo di alloggi realizzabili all'interno di un singolo edificio per il riutilizzo del patrimonio ex rurale inutilizzato, si è posto per gli stessi il limite minimo di 80 mq per alloggio con un massimo di n°2 unità.

Il Documento di Controdeduzione è stato così approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°82 del 27/12/2018 e trasmesso alla Città Metropolitana di Bologna con nota prot. 842 del 16/01/2019, unitamente alla Delibera di Consiglio Comunale n° 81 del 27/12/2018 di approvazione del Documento di Controdeduzione della variante al PSC per l'acquisizione dell'Intesa ai sensi del dell'art.32 c.10 della L.R.20/00 s.m.i. in merito alla conformità agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di

livello sovraordinato.

In merito agli adempimenti previsti nell'ambito di approvazione del procedimento di variante la Città Metropolitana di Bologna con nota prot. 2234 del 06/02/2019 ha richiesto all'Amministrazione Comunale di produrre ulteriori integrazioni tecniche e di sostenibilità ambientale, in relazione al numero complessivo di alloggi realizzati ai sensi dell'ex art. 32.2 RUE in rapporto al dimensionamento del PSC, nonché disposto la ripubblicazione del testo controdedotto della variante al RUE.

Sul BURERT n° 51 del 20/02/2019 si è data pertanto evidenza dell'avviso di deposito del testo controdedotto a garanzia della trasparenza del procedimento, e il documento completo degli elaborati pubblicato sul sito istituzionale.

Nel termine dei 60 giorni successivi, e quindi entro il 23/04/2019, sono pervenute 7 osservazioni nei termini e 2 tardive da parte dei cittadini e apportate d'ufficio ulteriori modifiche agli artt.25 e 32.3 delle NtA del RUE.

In particolare, richiamati i contenuti di indirizzo e gli impegni assunti dal Comune di Granarolo dell'Emilia conseguentemente all'approvazione dell'atto politico con Delibera di Consiglio Comunale n°15 del 01/04/2020 nonché le valutazioni specifiche del documento di Valsat elaborato ad integrazione delle richieste della Città Metropolitana di Bologna per l'avvio al procedimento di acquisizione dell'Intesa ai sensi dell'Art.32 L.R. n°20/2000, si recepisce d'ufficio nel testo normativo la necessità di contenere l'incremento di carico urbanistico come definito dalla DAL 186/2018 (recepita dal Comune di Granarolo dell'Emilia con DCC n°76/2019) fatta salva, per esigenze non preventivabili, la possibilità di un incremento una tantum pari a $S_u = 20$ mq per ogni alloggio cui sommare al massimo $S_a = 12$ mq. Detto incremento si ritiene congruente alla lineare conclusione della stagione edilizia collegata all'attuazione di interventi ex art.32.2 (per semplicità di lettura ex "H11") in quanto non tutta la capacità edificatoria maturata ai sensi di quella disciplina è stata realizzata, e la capacità edificatoria residua in capo ai soggetti attuatori è stata abrogata a seguito dell'adozione della variante e conseguente eliminazione della norma. Si ritiene pertanto che esigenze non preventivabili all'epoca di presentazione del titolo abilitativo possano trovare una soluzione in un intervento "una tantum", con predeterminate esigue quantità. Inoltre, in ragione degli stessi impegni assunti dal Comune, non saranno ammessi frazionamenti agli edifici realizzati ai sensi dell'art. 32.2 RUE Previgente né sostanziali incrementi di superficie utile, anche se derivanti dalla trasformazione delle superfici accessorie, al fine di contrastare incrementi di carico urbanistico con richiesta dotazioni di standard aggiuntive.

La versione così controdedotta degli Artt. 25 e 32.3 del RUE che disciplina gli ambiti AUC-CC del consolidato e del rurale, si pone l'obiettivo di restituire un tessuto normativo ed edilizio congruo con il contesto nel quale sono inseriti ed in linea con gli indirizzi assunti dal Consiglio Comunale, rinviando ulteriori valutazioni strategiche della qualità ambientale ed edilizia ad approfondimenti conoscitivi specifici della pianificazione futura (L.R. n°24/2017).

Elaborati di VARIANTE al RUE Seconda controdeduzione

- 1) Elaborato A – Relazione –
- 2) Normativa Urbanistico Edilizia
 - Testo controdedotto
 - Testo consolidato

Si allega il testo controdedotto delle Norme Tecniche di attuazione riportando in colore rosso le modifiche

Ambito posto sul margine nord....

Testo in rosso: modifiche al PSC Vigente operate in fase di Adozione

Ambito posto sul margine nord....

~~Ambito posto sul margine nord....~~

Testo in blu: ~~e rosso~~ modifiche e/o integrazioni al PSC Adottato a seguito di osservazioni di Enti, riserve della Città Metropolitana o di osservazioni di privati/d'ufficio.

Testo rosso modifiche apportate in sede di seconda controdeduzione