Città di Molinella
Provincia di Bologna

IV Area – Gestione del territorio

Sportello Unico Servizi Territoriali
Pianificazione Urbanistica
Edilizia Privata
via A.Costa, 12 – 40062 Molinella (Bo)

Prot. 4430 del 17/04/2012

ALLEGATO n. 1

RUE

CONTRODEDUZIONI

OGGETTO:
VARIANTE n.1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)

adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 19.12.2011

PROCEDIMENTO:

RISPOSTA ALLE RISERVE ESPRESSE DALLA PROVINCIA DI BOLOGNA ED ALLE OSSERVAZIONI DEI SINGOLI CITTADINI E DEGLI ENTI

Molinella, 17 aprile 2012
Allegato n°1 alla delibera di Consiglio Comunale del 23 aprile 2012

PREMESSE

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è lo strumento urbanistico comunale che, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 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). Inoltre disciplina 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, esso disciplina le trasformazioni per intervento diretto, ossia quelle che si possono effettuare senza la necessità di ulteriori livelli di pianificazione comunale.
Il R.U.E. rappresenta il riferimento primario per gli operatori del settore edilizio che debbano procedere alla redazione dei progetti e all'ottenimento dei necessari "assensi" comunali per trasformare gli immobili. Parallelamente, esso è lo strumento primario per i competenti uffici comunali al fine di espletare i ruoli istituzionali di istruttoria delle pratiche edilizie e informazione a tecnici e cittadini in materia edilizia.
Il RUE del Comune di Molinella è stato approvato con deliberazione consiliare n. 44 del 25.09.2010, nel processo di rinnovamento degli strumenti urbanistici disposto dalla L.R. 20/2000, che ha portato al passaggio dal sistema Piano Regolatore Generale (PRG)/Regolamento Edilizio al sistema Piano Strutturale Comunale/Regolamento Urbanistico Edilizio/Piano Operativo Comunale (POC).
Si tratta quindi di uno strumento che ha terminato una prima fase che si potrebbe denominare "di rodaggio", durante la quale, pur a fronte di una positiva prova dello strumento, si è evidenziata la necessità di apportare alcuni miglioramenti.
Tali miglioramenti sono da ricondursi a quattro grandi categorie:

- la correzione di alcuni piccoli errori materiali;
- la chiarificazione di alcuni dettati normativi;
- l'inserimento di dettami normativi atti a snellire i procedimenti edilizi;
- il recepimento di normative sovraordinate;

La variante normativa in oggetto, non incide in maniera sostanziale sui contenuti e le previsioni del RUE, ed è stata redatta dal Servizio Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica del Comune di Molinella con la consulenza dell'arch. Enrico Sabatini.
I criteri che hanno orientato il Servizio sono i seguenti:

a) riordino e armonizzazione dell'impianto normativo, sulla scorta dell'esperienza maturata dall'ufficio nel periodo di vigenza del Regolamento.
b) recepimento di sopravvenute normative sovraordinate, con particolare attenzione all'armonizzazione normativa complessiva del nuovo Regolamento;

La variante al Regolamento urbanistico edilizio del Comune di Molinella è stata adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 19/12/2012, ai sensi dell'art. 34 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20.
Il 04/01/2012 il R.U.E. adottato è stato depositato ai fini della raccolta delle osservazioni, dando ampia diffusione alla notizia e garantendo un pieno accesso agli elaborati, anche mediante la realizzazione di un apposito spazio sul sito web del Comune di Molinella.
Il termine fissato dalla legge per la presentazione delle osservazioni e proposte è stato di 60 (sessanta) giorni a decorrere dalla data del 04/01/2012 al 04/03/2012.
L'adozione della Variante Normativa al RUE n.1 è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n.3 del 04/01/2012.
La variante è stata inoltre pubblicata sul quotidiano la Repubblica del 04/01/2012.
In merito alle osservazioni degli Enti Sovraordinati, Ausl e Arpa hanno formulato il proprio parere FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 19 della L.R. 19/82, come modificato dall'art.

41 della L.R. 31/02, a seguito dell'esame integrato sotto il profilo igienico-sanitario e ambientale.
Altri contributi di carattere istituzionale sono stati forniti dal Servizio Politiche Ambientali e dal Consorzio della Bonifica Renana.
La Soprintendenza si è espressa con nota del 01/03/2012 agli atti al prot. 2359, evidenziando che la stessa non è chiamata ad intervenire in merito al procedimento evidenziato.
Entro la data di scadenza del deposito della Variante al R.U..E sono state presentate 2 osservazioni da parte dei cittadini che sono state istruite e di seguito controdedotte in quanto ritenute conformi allo strumento urbanistico.
La Provincia di Bologna si è espressa in merito alla Variante n.1 al R.U.E., .in quanto la L.R. 6/2009 ha apportato alcune modifiche al procedimento di approvazione del R.U.E. (comma 4bis art. 33 L.R. 20/2000) prevedendo che, nel caso in cui lo strumento contenga la disciplina particolareggiata del territorio, esso debba essere sottoposto al procedimento di approvazione previsto dall'art. 34 per il P.O.C.
Pertanto la Stessa ha condotto la propria istruttoria tecnica ed ha formulato due riserve che sono tate accolte dalla Variante al R.U.E. apportando integrazioni e specificazioni finalizzate a garantire una più stretta rispondenza al P.S.C..
In particolare per la variante al R.U.E. di Molinella la verifica istruttoria ha interessato le varianti 4, 5, 7 e 13 relative alla disciplina degli usi c4 e d2.3; la procedura per gli interventi nelle aree individuate ai sensi dell'Art. A-7 della LR 20/2000 e le disposizioni in merito agli atti unilaterali d'obbligo per le costruzioni in zona agricola.
Viste le motivazioni che sono alla base della Varante, sopra definite, si è ritenuto di escluderla dalle valutazioni ambientali in merito al documento di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, ai sensi dell'art.5, c.7 della L.R. 20/2000 come modificata dalla L.R. 6/09. Tale scelta è stata condivisa dalla Provincia di Bologna nella sua istruttoria tecnica.

Vengono di seguito dettagliate le osservazioni sopra illustrate.

PARERI DEGLI ENTI

Parere Ausl (prot. 2220 del 27/02/2012)
Il parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna è FAVOREVOLE senza prescrizioni, alla variante proposta.

Parere Arpa (prot. 2604 del 07/03/2012)
Il parere è FAVOREVOLE senza prescrizioni, evidenziando che non esistono problemi ostativi al recepimento delle modifiche presentate con la Variante.

Consorzio della Bonifica Renana (prot. 4420 del 17/04/2012)
Il parere del Consorzio è il seguente: "*Considerato che le modifiche effettuate al testo delle norme tecniche non costituiscono variante sostanziale al RUE, in quanto non modificano il dimensionamento residenziale e produttivo, non si ritiene necessaria alcuna osservazione*.
Si rileva inoltre in riferimento alla variante 3, che al punto 2 lettera g) cita tra le opere di manutenzione straordinaria anche la modifica di reti di smaltimento delle acque piovane che qualora tali tipi di interventi modifichino i punti e le modalità di recapito verso la rete di Scolo Consortile, sarà necessario fare richiesta di parere al Consorzio di Bonifica trasmettendo il materiale relativo all'intervento proposto."

UNITÀ ORGANIZZATIVA POLICHE AMBIENTALI

OSSERVAZIONE N.1

Sintesi

Si propone di modificare l'art. 5.12.12 del R.U.E. secondo quanto definito dalla D.G.R n.1273 del 5.09.2011 che ha aggiornato la normativa in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, assimilando ad essa l'utilizzazione agronomica delle biomasse e del digestato.

Controdeduzione

Si ritiene che attualmente quanto evidenziato non possa produrre alcuna variazione alla norma del R.U.E. in quanto l'art. 5.12.12 è oggetto di apposito procedimento giuridico in capo al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR).

OSSERVAZIONE N.2

Sintesi

Si richiede di modificare **l'art. 5.13.1 Usi previsti e consentiti** al comma 2 eliminando il riferimento al Piano delle Attività Estrattive, in quanto lo svolgimento delle attività estrattive è regolato dal Pianificazione Provinciale e nel PIAE 200-2012 il Comune di Molinella non è contemplato.

Controdeduzione

Si accoglie l'osservazione in quanto trattasi di un adeguamento alla normativa sovraordinata; si modifica l'art.5.13.1 del RUE secondo quanto indicato dal testo coordinato.

OSSERVAZIONE N.3

Sintesi

Si richiede di aggiungere alla normativa definita all'art.7 – terzo comma- dell'Allegato C del RUE, il riferimento ai criteri ambientali minimi richiesti dal DM 22 febbraio 2011.

Controdeduzione

Si accoglie l'osservazione in quanto trattasi di un adeguamento alla normativa sovraordinata; si modifica l'art.7 – terzo comma- dell'Allegato C del RUE secondo quanto indicato dal testo coordinato.

DEDUZIONI IN MERITO ALLE RISERVE FORMULATE DALLA PROVINCIA

con Delibera della Giunta Provinciale n. 116 del 03.04.2012

Nel seguito si richiama la sintesi di ciascuna delle riserve formulate dalla Provincia, nell'ordine numerico in cui sono esposte nel documento provinciale, e per ciascuna si espongono le deduzioni in merito, che danno conto del sostanziale accoglimento, nonché delle argomentazioni con cui si risponde alle segnalazioni aggiuntive formulate in termini di suggerimenti o raccomandazioni non vincolanti. La Provincia di Bologna ha infine segnalato la necessità di un aggiornamento delle cartografia del P.S.C in virtù della variante n. 1 al R.U.E. che il Servizio pianificazione Urbanistica accoglie.

Riserva n. 1 - Gli usi del territorio. Commercializzazione in zona agricola. Variante 5

(*sintesi*)

Si chiede che venga specificato che i soggetti aventi titolo siano gli IA (Imprenditore agricolo) e gli IAP (Imprenditore Agricolo Professionale) e che venga ammesso solo il commercio di prodotti direttamente connessi con l'attività dell'azienda agricola. E' inoltre opportuno evidenziare che il cambio d'uso da agricolo a commerciale anche per le Demolizioni e Ricostruzioni (DR) può essere attuato solo previa presentazione di PRA da parte dei soggetti aventi titolo.

DEDUZIONI:

Si accoglie l'osservazione integrando l'art. 5.12.8 al comma 2 secondo il testo sotto indicato e come meglio dettagliato nel testo coordianto:

"*La realizzazione degli interventi è ammessa esclusivamente per I.A. (Imprenditore agricolo) ed I.A.P. (Imprenditore Agricolo Professionale) .E' ammesso solo il commercio di prodotti direttamente connessi con l'attività dell'azienda agricola. Il cambio d'uso da agricolo a commerciale anche per le Demolizioni e Ricostruzioni (DR) può essere attuato solo previa presentazione di PRA da parte dei soggetti aventi titolo. E' da privilegiare la localizzazione in prossimità degli eventuali edifici già esistenti preposti alla gestione dell'azienda agricola*."

Riserva n. 2 - Interventi ammissibili in area agricola. Variante 13

(*sintesi*)

Si chiede di esplicitare nell'art. 5.12.3 la compresenza dei due principi per la definizione delle quantità edificatorie connesse all'attività agricola: quello urbanistico e quello agronomico che dimensiona l'edifico sulla base del tipo e della quantità di prodotto destinato ad accogliere e di integrare la norma con le indicazioni dell'art. A-21 della LR 20/2000, commi 3a e 3b relativamente ai limiti alla nuova edificazione a seguito di frazionamento.

DEDUZIONI:

Si accoglie l'osservazione aggiornando l'art. 5.12.3 aggiungendo il comma 2 ed il comma 8 secondo quanto definito nel testo coordinato.

" 2. Gli interventi edilizi di NC, AM, DR per l' uso d2.1 (Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio ed attrezzature) sono ammessi, previa richiesta di un P.R.A., e verifica dei parametri edilizi definiti nel dettaglio all'art.5.12.6."

"8. L'attuazione degli interventi di recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, con originaria funzione abitativa o diversa da quella abitativa, comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascirzione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari e contemporanea variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura, dei limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola."

Segnalazione aggiuntiva

Si segnala inoltre di indicare nella prossima variante alla cartografia del P.S.C. le parti del tessuto del centro storico prive di caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia.

DEDUZIONI:

Si accoglie la segnalazione e si provvederà ad adeguare la cartografia del P.S.C. in sede della prima Variante utile. Tale segnalazione non produce effetti sul R.U.E.

OSSERVAZIONI CITTADINI:

OSSERVAZIONE N.1 - Prot. 2444 del 03.03.2012

Sintesi

Si richiede la variazione d'uso di un'area sita in Comune di Molinella (BO) in località San Martino in Argine in Via Provinciale Zenzalino al fg 141 map. 164, da agricola in edificabile.

Controdeduzione:

Si ritiene l'osservazione non pertinente con l'apparato normativo del Regolamento Urbanistico Edilizio in quanto l'accoglimento o meno di tale variazione normativa e cartografica andrà definito in sede di Variante al Piano Strutturale Comunale del Comune di Molinella di concerto con gli indirizzi di pianificazione dati dalla Provincia di Bologna ed in linea con gli orientamenti concordati nella Conferenza di Pianificazione.

OSSERVAZIONE N.2 - Prot.2447 del 03.03.2012

Sintesi

Si osserva che in merito alla zona AC2.4 la norma definisce un indice di utilizzazione fondiaria di 0,2 mq/mq. non chiarendo quale indice si debba applicare alla restante area da adibire a parcheggio. Si chiede di fornire l'indice di utilizzazione fondiaria dall'area di parcheggio che dovrà essere urbanizzato e ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Controdeduzione:

Si ritiene l'osservazione coerente con l'apparato normativo del Regolamento Urbanistico Edilizio, rimandando la definizione dei diritti edificatori, richiesti in sede di osservazione, ad apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ed allegata convenzione urbanistica, ai sensi delle NTA del RUE.

In particolare, sarà l'Amministrazione Comunale a definire l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, dettagliati in sede di convenzione urbanistica attuativa, secondo la ratio della perequazione urbanistica, così come disciplinato dalla L.R.20/2000.