



Ordine dei Geologi
Emilia Romagna



Collegio dei Geometri e
Geometri Laureati
della Provincia di Bologna



Collegio dei Periti Industriali e
dei Periti Industriali Laureati
della Provincia di Bologna



Collegio dei Periti Agrari e
dei Periti Agrari Laureati
della Provincia di Bologna

**Preg.mo Ing. Mauro Bertocchi
Direttore Settore Urbanistica
Dipartimento Qualità della Città
Comune di Bologna**

Bologna, 2 dicembre 2009

**CONTRIBUTO RUE BOLOGNA
documento redatto in data 2/12/2009**

PARTE 3 DISCIPLINA DEGLI AMBITI

TITOLO 1 TERRITORIO URBANO STRUTTURATO

[Art. 59] Struttura e contenuti normativi generali

In tutti gli Ambiti, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile sono sempre consentiti. La ristrutturazione edilizia su edifici con usi soggetti a verifica di ammissibilità è consentita previo esito positivo della relativa procedura di valutazione.

Limitatamente agli interventi su usi di tipo (1) sono sempre ammesse tutte le opere di ristrutturazione edilizia.

Per migliorare qualità, accessibilità, sicurezza e dotazioni degli edifici, salvo diversa specificazione nella disciplina degli ambiti e comunque nel rispetto dell'art. 57, è sempre ammessa la nuova costruzione di ascensori a norma handicap, scale di sicurezza e parcheggi completamente interrati nel lotto di pertinenza.

Da rimuovere

Ad esclusione del Nucleo di Antica Formazione, sono sempre ammessi interventi di NC da i3 a i10

[Art. 60] Ambiti storici

2. Disciplina degli usi.

c. Prescrizioni specifiche relative agli usi .

Sugli edifici prospicienti le Strade centralità, di cui al comma 4, lettera d del presente articolo, non è ammesso il nuovo insediarsi dell'uso (1a) abitazioni singole permanenti e temporanee se le unità abitative si sviluppano nei soli piani terra. Questa limitazione non si applica alle case mono e plurifamiliari dei Quartieri giardino.

Occorre specificare che non è l'edificio ma l'unità immobiliare prospiciente le Strade centralità.

In tutta la Città storica, per i locali al piano terra degli edifici che si affacciano su portici è vietato l'uso ad autorimesse; ove le caratteristiche dimensionali lo consentano, è invece ammesso l'uso di tali locali quali accessi a corti interne o ad autorimesse comuni.

Sostituire con "pertinenziali"

3. Disciplina degli interventi sugli edifici.

Con esclusione di tutti gli edifici di interesse storico-architettonico e degli edifici di interesse documentale nonché del Nucleo di Antica Formazione occorre consentire interventi diretti di demolizione e ricostruzione con ampliamento nel massimo consentito dal raggiungimento dei livelli prestazionali migliorativi di cui al comma 3 dell'art. 56 (così come previsto dall'art. 7 ter + art. 29 c. 2b-bis della LR 20/2000) nota da correlarsi con l'art. 56 c.3

CAPO 2 AMBITI CONSOLIDATI

[Art. 62] Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misti

2. Disciplina degli usi.

c. Prescrizioni specifiche relative agli usi.

Nel caso di interventi che comportano il cambio di destinazione da usi industriali e artigianali ad altri usi è necessario dimostrare attraverso un'adeguata indagine ambientale, che contempli verifiche analitiche sui suoli, la compatibilità del sito con l'uso che si intende insediare.

Si ritiene indispensabile limitare tali indagini a specifiche attività di partenza e a interventi edilizi rilevanti.

3. Disciplina degli interventi sugli edifici. Sugli edifici con usi non esclusi e non soggetti a verifica d'ammissibilità sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Interventi diretti di nuova costruzione sono ammessi solo per sostituzione di interi edifici esistenti all'interno del lotto, a parità di volume ($V_t = V_{te}$), e senza che il volume totale realizzato superi i 7.000 mc.

Fatte salve le possibilità di ristrutturazione edilizia e ampliamento riconosciute agli edifici adibiti ad usi industriali e artigianali (2) ai sensi, secondo le finalità e nei modi dell'articolo 32, comma 2

Come già evidenziato precedentemente alla lettura dell'art. 27 c.2 da Confartigianato Unionindustria ecc. si ritiene corretto che anche le attività artigianali di servizio all'auto o artigianato alimentare possano usufruire dell'ampliamento una tantum.

TITOLO 2 TERRITORIO RURALE

[Art.70] Ambiti di valore naturale e ambientale

c. Prescrizioni specifiche relative agli usi. In generale, l'insediamento di nuovi usi non deve produrre significativi interventi di infrastrutturazione. In particolare:

- non deve comportare la realizzazione di nuove strade o la modificazione rilevante di quelle esistenti; sono ammessi percorsi di accesso agli edifici con materiali adatti al paesaggio rurale **salvo dimostrata impossibilità di accesso ai fabbricati esistenti o obblighi derivanti dal Codice della Strada;**

- non deve comportare impianti di distribuzione e adduzione per l'approvvigionamento idrico; è ammesso l'allacciamento alla rete di distribuzione **è ammessa la realizzazione di pozzi;**
- non deve comportare la realizzazione di nuove linee elettriche o di adduzione di gas; sono ammessi gli impianti per la derivazione d'utenza; **per le derivazioni d'utenza, l'obbligatorietà di interrimento linee elettriche, previa analisi della stabilità dei terreni interessati dal tracciato.**

4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti. Nelle aree di pertinenza degli edifici non è ammessa la costruzione di autorimesse interrato, di cui all'art. 59 comma 2. Interventi di sistemazione del suolo mediante nuova costruzione di pavimentazioni e piscine, possono essere realizzati esclusivamente all'interno di un "lotto virtuale" individuato dal progetto in area di proprietà del richiedente, che comprenda l'area di sedime degli edifici esistenti e altra superficie di misura pari a quattro volte quella di sedime.

Si ritiene utile ammettere la costruzione di autorimesse interrate all'interno del lotto virtuale

[Art.71] Ambiti agricolo di rilievo paesaggistico

1. Definizione e generalità.

NOTA IMPORTANTE (Contraddizione PSA - RUE):

L'esclusione della possibilità di realizzare nuovi edifici ad uso abitativo contrasta con le previsioni normative del PSC (art. 30 comma 3); infatti mentre **nel PSC l'esclusione è riferita unicamente ai fondi sprovvisti di fabbricati ad uso abitativo, nel RUE l'aggiunta dell'avverbio "anche".** Contrasto normativo a parte, ciò inevitabilmente estende l'esclusione a quei fondi già dotati di edifici abitativi e che, in caso di aumento dei nuclei famigliari impiegati in azienda, potrebbero dimostrarne la necessità.

2. Disciplina degli usi.

(5a) accoglienza in alberghi, pensioni, motel, ostelli, studentati, locande: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto su rete e impianti idrici, impatto su rete e impianti fognari, impatto su reti e impianti energetici, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani; (6b) spettacolo, sport, cultura, tempo libero in piccole e medie strutture: impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sul sistema di gestione dei rifiuti urbani, rumore;

INSERIRIE IN UNO DEI DUE PUNTI : accoglienza in strutture attrezzate all'aperto, e attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche, ivi comprese piscine, campi da bocce, ecc conformemente alla multifunzionalità delle attività agricole. (vedi definizioni comma 1 dell'art. 71)

c. Prescrizioni specifiche relative agli usi. In generale, l'insediamento di nuovi usi non deve produrre significativi interventi di infrastrutturazione. In particolare:

- non deve comportare la realizzazione di nuove strade o la modificazione rilevante di quelle esistenti; sono ammessi percorsi di accesso agli edifici con materiali adatti al paesaggio rurale; **salvo dimostrata impossibilità di accesso ai fabbricati esistenti o obblighi derivanti dal Codice della Strada;**

- non deve comportare impianti di distribuzione e adduzione per l'approvvigionamento idrico; è ammesso l'allacciamento alla rete di distribuzione; **è ammessa la realizzazione di pozzi;**

- non deve comportare la realizzazione di nuove linee elettriche o di adduzione di gas; sono ammessi gli impianti per la derivazione d'utenza; **obbligatorietà di interrimento linee elettriche, previa analisi della stabilità dei terreni interessati dal tracciato.**

Gli usi di tipo (6b) spettacolo, sport, cultura, tempo libero in piccole e medie strutture possono essere insediati a condizione che la loro esecuzione non comporti la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici pavimentate; sono altresì consentite attrezzature sportive e

ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici, quali piscine, campi da bocce e simili; non sono invece consentite attività ricreative che comportino emissioni rumorose o consumi intensi di porzioni limitate del territorio quali piste da ciclocross, motocross, autocross e simili.

ELIMINARE: assimilazione attività agrituristiche agli usi 6b), diversamente c'è contrasto con la decantata multifunzionalità della azienda agricola (vedi comma 1 !!!).

3. Disciplina degli interventi edilizi.

3.2. Nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente se necessarie alla conduzione dei fondi agricoli, ossia all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, e solo per le aziende agricole in possesso dei requisiti di competitività e sostenibilità di cui al vigente Piano regionale di sviluppo rurale. Le possibilità di nuova edificazione sono limitate all'uso (8a) coltivazione dei fondi e silvicoltura (con relativi impianti e infrastrutture). La costruzione di nuovi edifici è regolata come segue:

a) per la realizzazione di fabbricati di servizio destinati alla coltivazione dei fondi e la silvicoltura è richiesta una superficie aziendale (collocata nel territorio comunale e facente parte della struttura fondiaria e

proprietaria antecedente l'adozione del Psc) minima pari a 5 ha in pianura e 10 ha in collina; la Su massima realizzabile è di 100 mq per il primo ettaro, più 55 mq per ogni successivo ettaro, con un limite massimo per azienda pari a 800 mq, comprensivo delle analoghe superfici già esistenti;

b) per la realizzazione di serre fisse, dotate di strutture non temporanee e di pavimentazioni, è richiesta una superficie aziendale minima di 2 ha in pianura e 4 ha in collina; la Su massima realizzabile è di 1.000 mq per azienda, comprensiva delle analoghe superfici già esistenti;

c) per la realizzazione di depositi di prodotti aziendali o di magazzini per prodotti necessari alla produzione, di ricoveri per allevamento di animali da cortile per autoconsumo (pollaio, porcilaia, conigliera), di edifici o locali destinati alla conservazione e prima trasformazione di prodotti

aziendali per autoconsumo, nonché per attività di allevamento e custodia di animali non da macello, la Su massima ammessa è di 50 mq/ha di superficie aziendale, con un massimo di 300 mq per azienda, comprensiva delle analoghe superfici già esistenti. Per quanto riguarda le esigenze delle aziende che esercitano attività conto terzi, la possibilità di realizzare manufatti di ricovero degli attrezzi è vincolata alla presentazione di richiesta di un titolo abilitativo da parte dell'avente titolo, accompagnata da un accordo che vincola l'uso del manufatto, per almeno anni 10, all'azienda che ne manifesta l'esigenza; l'uso ammesso è comunque esclusivamente (8a) coltivazione dei fondi e silvicoltura. La quantità massima di Su ammessa è di 300 mq.

I parametri sopra menzionati non sono derogabili, ad eccezione di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dedicati all'uso produttivo agricolo, che potranno essere ricostruiti a parità di volume, per ragioni di razionalizzazione della produzione agricola oppure di mitigazione/minimizzazione dell'impatto paesistico. Gli interventi edilizi di cui sopra sono realizzabili mediante intervento diretto; nel caso comportino dotazioni ecologiche e ambientali od opere di infrastrutturazione, i progetti sono preceduti da un accordo tra Comune e proponente per determinare il contenuto discrezionale dell'atto di pianificazione ai sensi dell'art. 18 della Lr 20/2000. La realizzazione di nuovi edifici per uso rurale (8a) è ammessa esclusivamente per aziende agricole in possesso dei requisiti di competitività e sostenibilità di cui al vigente Piano regionale di sviluppo rurale.

Le domande di titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici di cui sopra, dovranno contenere un'idonea documentazione attestante i seguenti requisiti: a) la coerenza degli interventi edilizi con specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore di cui alla lettera b del punto 2 dell'art. A-19 della Lr 20/2000;

b) la coerenza degli interventi edilizi o modificativi con l'obiettivo di miglioramento della competitività aziendale;

c) la non idoneità dei fabbricati abitativi, produttivi e di servizio presenti sul fondo a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e quelle connesse alle nuove tecniche di produzione;

d) la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi;

e) la sostenibilità ambientale degli interventi di modificazione morfologica e degli assetti idraulici e di trasformazione e utilizzazione del suolo;

f) gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti in coerenza con gli obiettivi di valorizzazione propri della Situazione di riferimento e della tavola del Psc relativa alle Dotazioni ecologiche e ambientali;

g) gli impegni che il titolare dell'impresa agricola assume, con riferimento ai contenuti delle precedenti lettere a) e f), e la loro durata.

Aggiungere (vedi nota a art. 71 comma 1) : nuovi edifici ad uso abitazione nei fondi che ne siano già provvisti e che dimostrino la necessità di insediamento di nuovo nucleo familiare impegnato nell'attività agricola. SC massima per azienda mq. 450 (esistente +nuova realizzazione)

AGGIUNGERE: tipologia di documentazione tecnica per dimostrare l'esigenza di nuovi edifici agricoli (predisporre scheda specifica).

NOTA :

Il parametro superficie minima aziendale (5 e 10 HA) appare assolutamente obsoleto per discriminare le aziende. in quanto **non analizza l'ordinamento produttivi ed eventuali redditi derivanti da attività connesse a quella agricola**: più efficace e corretto applicare parametri tecnico-economici basati su elementi oggettivi (reddito da lavoro, produttività aziendale, ecc).

La collocazione dell'intera superficie aziendale in territorio comunale è una richiesta illegittima, penalizzante le realtà produttive poste ai confini del territorio comunale, spesso estese anche nei Comuni limitrofi: l'ambito di nuova edificazione deve essere quello ove è posto il centro aziendale. Appare incongrua la realizzazione di serre fisse anche in collina, perché di particolare impatto paesaggistico (maggiore dei servizi sportivi in ambito agrituristico, non ammessi - vedi comma 4).

Mentre la superficie per serre fisse può essere certamente ridotta, quella relativa ad edifici o locali destinati alla conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali, non può essere riferita unicamente all'autoconsumo, anzi è così priva di senso: la trasformazione di prodotti aziendali e la loro vendita diretta è infatti una scelta imprenditoriale innovativa che consente di incrementare il reddito aziendale attraverso la valorizzazione di prodotti tipici del territorio e riduzione dei costi (es. trasporti). Scelta che, peraltro, ha positivo effetto sulla maggiore attrattività = maggiore fruibilità del territorio rurale da parte del cittadino e sull'ambiente (incremento produzioni biologiche e di quelle idonee alle caratteristiche ambientali e pedoclimatiche).

Il requisito competitività previsto dal vigente PIANO REGIONALE DI SVILUPPO RURALE, è aleatorio e difficilmente applicabile, in quanto differente in relazione alla tipologia di imprenditore (già insediato o di primo insediamento e di età inferiore ai 40 anni), nonché all'ambito di collocazione dell'attività agricola.

Il requisito "coerenza degli interventi edilizi.....previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore di cui alla lettera b del punto 2 dell'art. A-19 della L.R. 20/2000", focalizza l'incoerenza tra diverse limitazioni poste all'attività delle aziende agricole (RUE) rispetto quanto previsto dal medesimo riferimento normativo (LR 20/2000).

4. Disciplina degli interventi sugli spazi aperti. Interventi di sistemazione del suolo mediante nuova costruzione di pavimentazioni, piscine, pertinenze e autorimesse interrato possono essere realizzati esclusivamente all'interno di un "lotto virtuale" individuato dal progetto in area di proprietà del richiedente, che comprenda l'area di sedime degli edifici esistenti e altra superficie di misura pari a quattro volte quella di sedime.

CHIARIRE: concetto di pertinenza riconducibile alla definizione tecnico - giuridica di "pertinenza" di cui all'art. 817 c.c;

ELIMINARE: "lotto virtuale" nel caso di attività agricole insediate.

INTEGRAZIONE CONTRIBUTO RUE BOLOGNA
PARTE SECONDA
documento redatto in data 2/12/2009

ART.56

Scheda E7.1

RISPARMIO ENERGETICO

REQUISITO: CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI INVERNALI

Al fine di consentire una riduzione del consumo di combustibili di origine fossile per riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria occorre favorire gli apporti energetici gratuiti, la produzione di energia con fonti rinnovabili, il contenimento **delle** dispersioni di calore dell'edificio.

PRESTAZIONI

- 1.4) Sfruttare **l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili** ~~l'energia solare~~, oltre che per la produzione di energia elettrica, per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per un'eventuale integrazione del riscaldamento invernale.

- 3.3) Sfruttare **l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili** ~~l'energia solare~~ per la produzione di una quota significativa dell'acqua calda sanitaria e per una eventuale integrazione al riscaldamento invernale.

Vista l'obbligatorietà della realizzazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia, ovvero l'adozione di sistemi compensativi si richiede di modificare il requisito citando la possibilità dell'utilizzo delle FER oltre che nel cappello introduttivo anche nel dettaglio delle prestazioni. Le scelte adottate dovranno essere motivate in apposita relazione tecnica che, come previsto dalla Del. di A.L. n.156, dovrà fornire elementi per dimostrare l'eventuale impossibilità realizzativa. Solo in sua presenza l'intervento potrà essere realizzato. Occorrerà poi modificare, ovviamente semplificandole, le relative schede di dettaglio.

Documento redatto dai
rappresentanti dei Collegi dei Geometri,
Periti Agrari e Periti Industriali e dal rappresentante
dell'Ordine dei Geologi