



# RUE

regolamento urbanistico edilizio

## **VARIANTE N. 11/2019** (ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

### **Relazione illustrativa Normativa – Cartografia (stralci)**

#### **ELAB. 1**

**Sindaco**

Belinda Gottardi

**Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore

**Segretario Comunale**

Dott. Monica Tardella

**Ufficio Tecnico Comunale**

Arch. Giovanni Panzieri

**Adozione:** delibera C.C. n. 20 del 10.4.2019

**Approvazione:** delibera C.C. n. .... del .....

**Gruppo di lavoro**

**Unione Reno Galliera**

**Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore

Arch. Elena Lazzari

Geom. Sabrina Guizzardi

**Per il Comune di Castel Maggiore**

Arch. Giovanni Panzieri

Arch. Claudia Lodi

## 1. INTRODUZIONE

### 1. Premessa

Il Comune di Casel Maggiore è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato il 27/01/2010 con deliberazione consiliare n. 4, di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato il 27/01/2010 con deliberazione consiliare n. 5.

Il Rue è stato nel tempo assoggettato alle seguenti varianti:

Variante n. 1/2011 approvata con delibera consiliare n. 23 del 06/06/2012

Variante n. 3/2012 approvata con delibera consiliare n. 37 del 26/06/2013

Variante n. 4/2014 approvata con delibera consiliare n. 47 del 30/07/2014

Variante n. 5/2014 approvata con delibera consiliare n. 12 del 29/03/2018

Variante n. 6/2016 approvata con delibera consiliare n. 10 del 28/02/2017

Variante n. 7/2016 approvata con delibera consiliare n. 3 del 31/01/2018

Variante n. 8/2016 adottata con delibera consiliare n. 55 del 20/12/2016

Variante n. 9/2017 approvata con delibera consiliare n. 13 del 29/03/2018

Variante n. 10/2018 approvata con delibera consiliare n. 66 del 31/10/2018

Variante n. 11/2019 adottata con delibera consiliare n. 20 del 10/04/2019

La presente variante riguarda modifiche e/o integrazioni normative e cartografiche, che vengono proposte per adeguare la strumentazione urbanistica comunale ad alcune previsioni di insediamento di opere pubbliche.

Gli argomenti di variante sono così riepilogati:

ARGOMENTO N. 1 Introduzione di un'area deputata ad attrezzature e spazi collettivi per usi culturali (biblioteca comunale) in un'area attualmente destinata a verde pubblico

ARGOMENTO N. 2 Introduzione di un'area deputata ad attrezzature e spazi collettivi per usi religiosi (attrezzature sportive parrocchiali) in un'area attualmente destinata a verde pubblico

Le modifiche vengono rappresentate con gli stralci cartografici del RUE (situazione vigente e proposta di variante), e gli stralci normativi con l'individuazione della parti aggiunte **in colore rosso**

e le parti cassate con ~~barratura orizzontale~~, in colore blu le parti aggiunte in controdeduzione a osservazioni, pareri e riserve e in colore blu evidenziato le parti aggiunte quali osservazioni d'ufficio.

## **2. ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO**

Si premette che in data 1/1/2018 è entrata in vigore la Legge Regionale n.24 del 21/12/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” che ha abrogato la L.R. 20/2000. Ai sensi dell’art.3 comma 5 della sopracitata L.R. 24/2017 “i Comuni dotati di PSC che prima dell’entrata in vigore della presente legge, abbiano adottato il RUE, il POC, varianti ai medesimi piani ovvero varianti al PSC possono completare l’iter di approvazione degli stessi secondo quanto previsto dalla legge regionale n.20 del 2000, ferma restando l’osservanza dell’obbligo di cui al comma 1 del presente articolo”.

Per l’approvazione della presente Variante si può procedere, pertanto, ai sensi della previgente L.R. 20/2000.

Rispetto alle caratteristiche degli argomenti di variante trattati, ed ai criteri stabiliti dall’art. 5, comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., in fase di redazione e adozione si è valutato che la presente variante fosse soggetta a Valsat relativamente all’argomento 1, conseguentemente si sono applicate le procedure di cui all’art. 33 comma 4bis e art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.e i., così riassunte:

- la variante n. 11/2019 al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Castel Maggiore è stata adottata ai sensi dell’art. 33 comma 4 bis della L.R. 20/2000, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 10/4/2019;
- la suddetta variante ed i relativi allegati sono stati depositati, ai sensi di legge, per la pubblica consultazione presso lo Sportello Unico per l’Edilizia dal 02/05/2019 al 01/07/2019;
- l’avviso dell’avvenuto deposito è stato pubblicato ai sensi di legge sul BUR del 02/5/2019, all’albo pretorio con numero di registrazione 455 e sul sito del Comune di Castel Maggiore dal 02/5/2019;
- contemporaneamente al deposito, la deliberazione ed i relativi allegati sono stati trasmessi alla Città Metropolitana, con nota prot. 11383 del 23/4/2019, ed agli enti specificati di seguito per l’espressione delle eventuali riserve ed il parere motivato sulla Valsat:
  - A.U.S.L. Bologna – Sede di San Giorgio di Piano, con prot. 11383 del 23/4/2019;
  - ARPA – Sez. prov.le Bologna, con prot. 11383 del 23/4/2019;
  - ARPAE SAC, con prot. 11395 del 23/4/2019;
  - Consorzio Bonifica Renana, con prot. 11395 del 23/4/2019;
  - Autorità di Bacino Reno, con prot. 11395 del 23/4/2019;
  - HERA, con prot. 11395 del 23/4/2019;
  - ATERSIR, con prot. 11395 del 23/4/2019;
  - Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, con prot. 11395 del 23/4/2019;
  - Autorità di Bacino del Fiume Po, con prot. 11395 del 23/4/2019;
  - Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica, con prot. 11395 del 23/4/2019;
  - Servizio Area Reno e Po di Volano – Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile, con prot. 11395 del 23/4/2019;

A seguito del procedimento amministrativo di formulazione di riserve e delle contestuali valutazioni di compatibilità ambientale, la Città Metropolitana ha trasmesso al Comune di Castel Maggiore l’Atto del Sindaco Metropolitano n.153/2019 di formulazione di riserve e contestuale

valutazione ambientale sul documento di Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), mantenuto agli atti al prot. n. 20209 del 01/08/2019.

Sono pervenuti i seguenti pareri degli enti competenti:

- il parere HERA, mantenuto in atti al prot. n. 12071 del 30/04/2019;
- il parere A.U.S.L., mantenuto in atti al prot. n. 13998 del 21/5/2019;
- il parere Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, mantenuto in atti al prot. n.14571 del 28/05/2019;
- il parere ARPAE, mantenuto in atti al prot. n. 17367 del 28/6/2019;

Oltre il termine di deposito è pervenuto il parere ATERSIR di non competenza in materia, mantenuto in atti al prot. n.19485 del 24/07/2019.

Durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni da parte di privati.

Il Consiglio, in sede di approvazione, si esprime sulle risposte alle riserve e sulle controdeduzioni, come illustrate nella presente relazione, e sui contenuti definitivi degli elaborati di variante.

Dopo la approvazione da parte del Consiglio Comunale, l'iter prevede:

- trasmissione alla Città Metropolitana ed alla Regione della variante approvata, con relative delibere di adozione e approvazione, e di copia integrale del RUE (testo coordinato delle norme e della cartografia);
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della variante da parte del Comune, sul proprio sito web ed albo pretorio e, da parte della Regione, sul BURER.

La Variante al RUE n.11/2019 entrerà in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

### **3. ISTRUTTORIA TECNICA**

#### **3.1 VALSAT**

##### **3.1.1 ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO - RISERVE**

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città Metropolitana di Bologna ha espresso *“una valutazione ambientale positiva sulla variante al RUE, condizionata al recepimento delle riserve sotto esposte, delle valutazioni sul vincolo sismico e dei pareri degli Enti ambientali”*

##### **Riserva n.1, relativa alla sostenibilità ambientale:**

“Si chiede di recepire le indicazioni per la fase esecutiva, finalizzate alla massimizzazione del verde, al controllo degli apporti d'acqua di pianura, alla tutela della falda e alla mitigazione del rischio idraulico e degli impatti acustici”;

##### DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare la prescrizione nella Normativa urbanistico-edilizia.

##### MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione delle prescrizioni impartite all'art. 36.3 aggiungendo al paragrafo 7 il punto 2.a.

**Riserva n. 2, relativa alla valutazione di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale:**

“Si chiede di prevedere che le Relazioni geologiche e sismiche a supporto della progettazione contengano, oltre a tutte le elaborazioni previste dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 'Norme Tecniche per le Costruzioni', anche ulteriori analisi volte ad analizzare l'effettiva entità del 'rischio ammissibile' di liquefacibilità per la progettazione e prevedere, se ritenuto necessario, opportuni interventi di mitigazione”;

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare la prescrizione nella Normativa urbanistico-edilizia.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione delle prescrizioni impartite all'art.36.3 aggiungendo al paragrafo 7 il punto 2.b.

**Riserva n. 3, relativa alla viabilità:**

“Pur essendo non direttamente interessata dalla presente variante, si segnala di approfondire, nella futura revisione degli strumenti pianificatori comunali, il tema del potenziamento dell'asse viario di accesso nord al centro abitato dalla Nuova Galliera, valutandolo rispetto al generale sistema della mobilità comunale e all'insediamento interessato”;

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione che verrà approfondita in sede di programmazione comunale degli interventi viabilistiche di revisione degli strumenti urbanistici comunali.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna

**3.1.2 PARERE ARPAE AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA (AACM)**

Nella proposta di parere motivato resa da ARPAE –AACM, allegata alla relazione istruttoria della Città Metropolitana sono contenute indicazioni di carattere ambientale che risultano collimanti con i pareri degli enti ambientali, nonché assorbite, per tutto quanto rilevante al fine della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, dal parere motivato della Città Metropolitana.

ARPAE –AACM fornisce inoltre degli spunti di riflessione non puntualmente relativi alla sostenibilità dell'opera, ma ampliando la valutazione sulle strategie territoriali del comune, in particolare suggerendo delle localizzazioni alternative dell'opera, in vista dell'obiettivo della riduzione del consumo di suolo e della massimizzazione degli spazi verdi. Si segnala che l'amministrazione comunale ha individuato la localizzazione della nuova biblioteca tenendo conto delle limitazioni funzionali delle strutture esistenti, della (mancanza di)

disponibilità di aree comunali idonee, della collocazione baricentrica del parco Calipari e in vista della massima integrazione tra nuovo edificio pubblico e aree verdi. A questo proposito è rilevante sottolineare che l'estensione dell'area classificata dalla presente variante come "area per attrezzature collettive", non coinciderà con superfici impermeabilizzate, ma rappresenta la contestualizzazione dell'opera e l'estensione dell'intero tema progettuale, volto ad ottenere un'opera altamente integrata col parco. Si sottolinea infine che, ai sensi delle definizioni di "territorio urbanizzato" di cui alla LR 24/2017, la presente variante non apporta alcuna modifica.

### **3.2 PARERI AMBIENTALI E IGIENICO-SANITARI**

#### **3.2.1 PARERE HERA**

Nel citato parere, prot. comune n.12071 del 30/4/2019, HERA esprime parere favorevole, vincolando al rispetto di alcune prescrizioni, valide per gli ambiti già urbanizzati come quelli in oggetto, cui si rimanda per la fase esecutiva dei titoli abilitativi.

#### DISCUSSIONE

Si prende atto delle indicazioni che verranno valutate in fase esecutiva.

#### MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione delle prescrizioni impartite all'art.36.3 aggiungendo al paragrafo 7 il punto 2.d.

#### **3.2.2 PARERE A.U.S.L.**

Nel citato parere, prot. n. 13998 del 21/5/2019, A.U.S.L. si esprime come segue: "*PARERE FAVOREVOLE alla variante e relativa VALSAT presentata, con la seguente osservazione*" nel merito dell'opportunità di ridimensionare l'area a verde.

#### DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere, per la trattazione del tema si rimanda al precedente par. 3.1.2.

#### MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna

#### **3.2.3 PARERE SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO**

Nel citato parere, prot. n. 14571 del 28/5/2019, la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio esprime "*PARERE FAVOREVOLE alla variante e relativa VALSAT presentata.*"

#### DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere, in quanto i suggerimenti ivi contenuti in merito al rafforzamento del sistema vegetazionale sono assorbiti dalle riserve metropolitane.

## MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna

### **3.2.4 PARERE ARPAE**

Nel citato parere, prot. comune n.17367 del 28/6/2019, ARPAE esprime parere favorevole, vincolando al rispetto di alcune prescrizioni.

A seguire la discussione, punto per punto, delle prescrizioni e osservazioni indicate da ARPAE

#### **Argomento 1:**

Trasformazione di parte di un'area attualmente destinata a verde pubblico in via Bondanello (Parco Calipari) in area per attrezzature e spazi collettivi per usi culturali per la realizzazione di una biblioteca comunale, della sala del Consiglio Comunale ed altre salette polivalenti per una Sul massima di m<sup>2</sup> 2.000.

ARPAE esprime parere favorevole all'approvazione, vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Dovrà essere svolto e documentato in fase esecutiva uno specifico studio idraulico che verifichi la quota di sicurezza per le costruzioni in relazione agli scenari di allagamento di cui al PGRA; non essendo prevista la realizzazione di locali interrati, tale quota minima dovrà essere assunta per la progettazione dei locali al piano terra.
2. Dovranno essere realizzate reti fognarie separate per acque reflue domestiche e meteoriche. La rete separata acque meteoriche dovrà essere connessa al reticolo superficiale, e non alla pubblica fognatura acque nere o miste esistente, garantendo l'invarianza idraulica.
3. Eventuali invasi di laminazione delle portate meteoriche a garanzia dell'invarianza idraulica potranno essere realizzati permeabili solo se sia possibile garantire almeno 1 metro di distanza dal fondo dell'invaso rispetto al livello massimo della falda acquifera più superficiale; per distanze minori dovrà essere realizzata l'impermeabilizzazione completa e la superficie dell'invaso dovrà essere computata ai fini del calcolo dei volumi di laminazione.
4. Terre e rocce di scavo dovranno essere gestite in conformità a quanto previsto dal DPR 120/2017.
5. Gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, dovranno essere verificati ai sensi di quanto normato dalla LR 19 del 29/09/2003 e dalla DGR 1732/2015.

Si consiglia una verifica acustica prima della messa a regime degli impianti al fine di verificare l'eventuale necessità di interventi di insonorizzazione.

## DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare la prescrizione nella Normativa urbanistico-edilizia.

## MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione delle prescrizioni impartite all'art.36.3 aggiungendo al paragrafo 7 il punto 2.c.

#### **Argomento 2:**

Trasformazione di parte di un'area attualmente destinata a verde pubblico in via Bondanello (Parco Calipari) in area deputata ad attrezzature e spazi collettivi per usi religiosi (attrezzature sportive parrocchiali), a seguito della stipula di accordo ex art. 18 tra Comune e Parrocchia di San Bartolomeo

ARPAE esprime parere favorevole all'approvazione consigliando:

1. il mantenimento dell'accesso esistente da via Mazzacurati altezza civico 35 a fine di agevolare la fruizione del verde pubblico e della futura struttura pubblica da realizzarsi all'interno del Parco Calipari;
2. di tenere in considerazione, dal punto di vista acustico, la grande prossimità con le funzioni residenziali al fine di prevenire eventuali contenziosi.

#### DISCUSSIONE

1. Si condivide l'opportunità segnalata di mantenere l'accesso al parco esistente da Via Mazzacurati e, pertanto, si provvede a ridimensionare l'area deputata ad attrezzature per usi religiosi, lasciando, in questo modo, aperto il varco al parco pubblico. Il ridimensionamento dell'area ad attrezzature religiose comporterà la revisione dell'accordo ex art. 18 tra Comune e Parrocchia di San Bartolomeo.
2. Si prende atto della indicazione che verrà valutata in fase esecutiva.

#### MODIFICHE AGLI ELABORATI

Modifica della Tavola 2 Tavoletta 2 come di seguito rappresentata.

### **3.3 OSSERVAZIONI DEI PRIVATI**

Non sono pervenute osservazioni da parte di privati.

**ARGOMENTO 1**

**Stralcio normativo**

**Art. 36.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi**

***Paragrafo 1: Dotazione di attrezzature e spazi collettivi***

Ai fini dell'individuazione e della verifica delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi è fatto riferimento all'art. 28 delle norme del PSC.

***paragrafo 3): Qualità delle attrezzature e spazi collettivi***

1. Il RUE identifica negli elaborati grafici, le aree contenenti le attrezzature e spazi collettivi rimandando l'esatta classificazione dell'attrezzatura o della dotazione allo specifico elaborato "tavola delle dotazioni", nei seguenti raggruppamenti:

a) attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo

- asili nido e scuole materne, pubbliche e private
- scuole elementari
- scuole media dell'obbligo

b) attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose

- aree per attrezzature sanitarie, culturali, ricreative comunali; spazi per mercati settimanali; alloggi protetti
- aree per attrezzature religiose e relative funzioni ad esse strutturalmente collegate compresi gli alloggi protetti destinati all'affitto

c) aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi

- aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato
- aree per verde sportivo di livello comunale
- aree per dotazioni ecologiche non classificabili come standard ai sensi delle specifiche di cui al primo comma del precedente paragrafo 1

d) aree per parcheggi pubblici

- aree destinate a parcheggio pubblico

***Paragrafo 4): Interventi ammessi ed indici***

1. Nelle aree di cui al precedente paragrafo si interviene con le seguenti modalità:

1) - MO

2) - MS

3) - RE con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU ammessa per le nuove costruzioni per le scuole e le attrezzature di interesse comune.

4) – NC con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le scuole:  $U_f =$  vedi D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni
- per le attrezzature di interesse comune:  $U_f = 0,40$  mq/mq **(salvo il par. 7, prescrizioni particolari, c. 2)**
- per le attrezzature religiose:  $U_f = 0,30$  mq/mq
- per le attrezzature sportive pubbliche:  $U_f = 0,35$  mq/mq (con un massimo pari al 70% della SU totale da coprire in modo permanente)

All'interno delle zone destinate a verde attrezzato e a parco pubblico, sono ammessi chioschi per la vendita di giornali, gelati e bibite, altri generi alimentari di consumo sul posto;

- per tali costruzioni, e per ogni area, si ammette una superficie massima di 200 mq.

#### **Paragrafo 5): Modalità di attuazione degli interventi**

- diretta

#### **Paragrafo 6) Parametri ed oneri**

- parcheggi privati e parcheggi pubblici secondo quanto previsto all'art. 37 successivo in funzione di ogni singola destinazione.
- altezza massima:
  - m. 7,50 nelle zone per attrezzature sportive pubbliche e private ad esclusione degli impianti sportivi coperti per i quali vale l'altezza di m. 15,50.
  - m 9,50 nelle zone per attrezzature religiose con l'esclusione dei campanili.
- distanze minime tra pareti cieche o finestrate: m. 10;
- distanza minima dai confini: m. 5;
- distanza degli edifici dal confine di zona : m. 5;
- distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;
- distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).

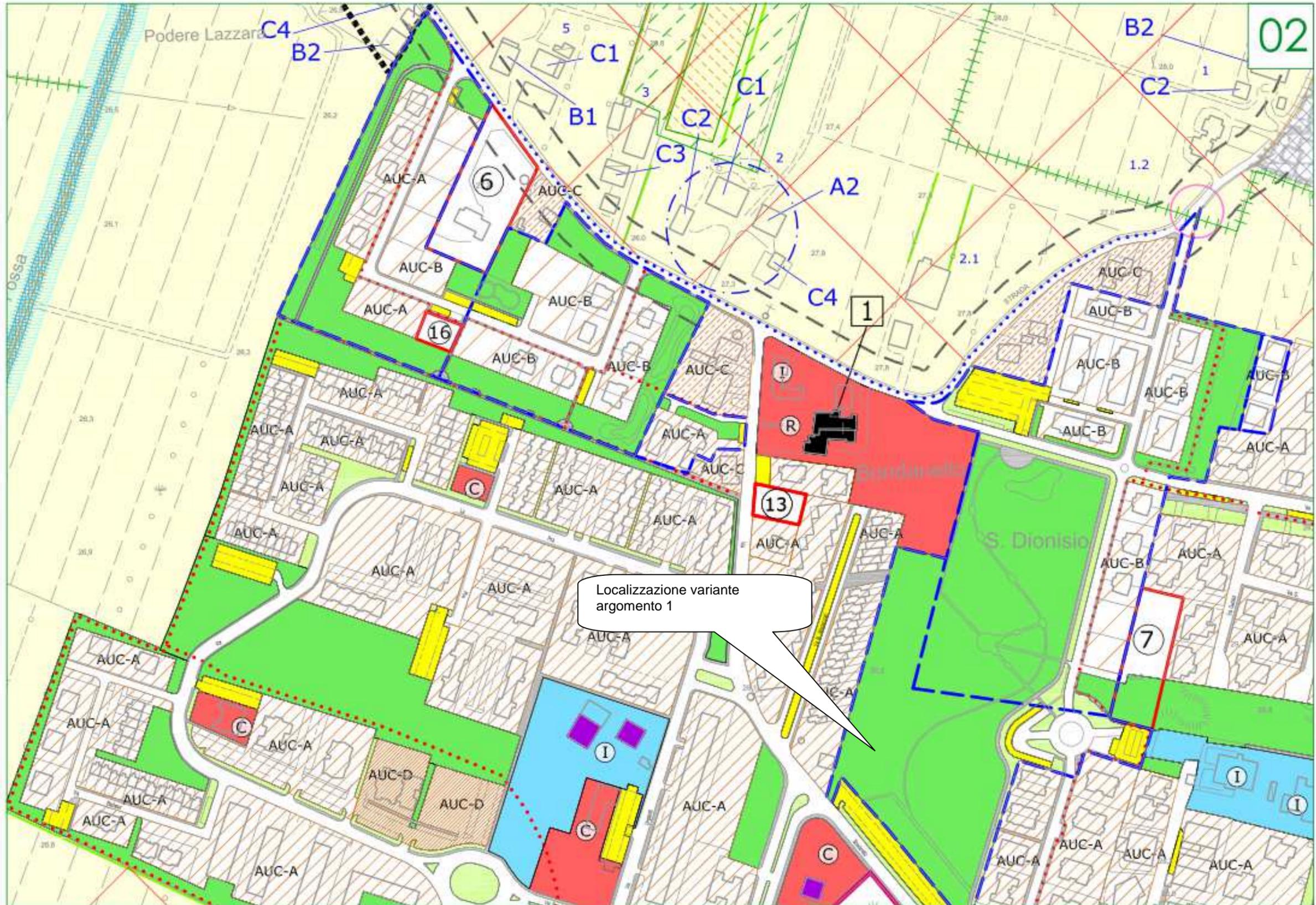
#### **Paragrafo 7) Prescrizioni particolari**

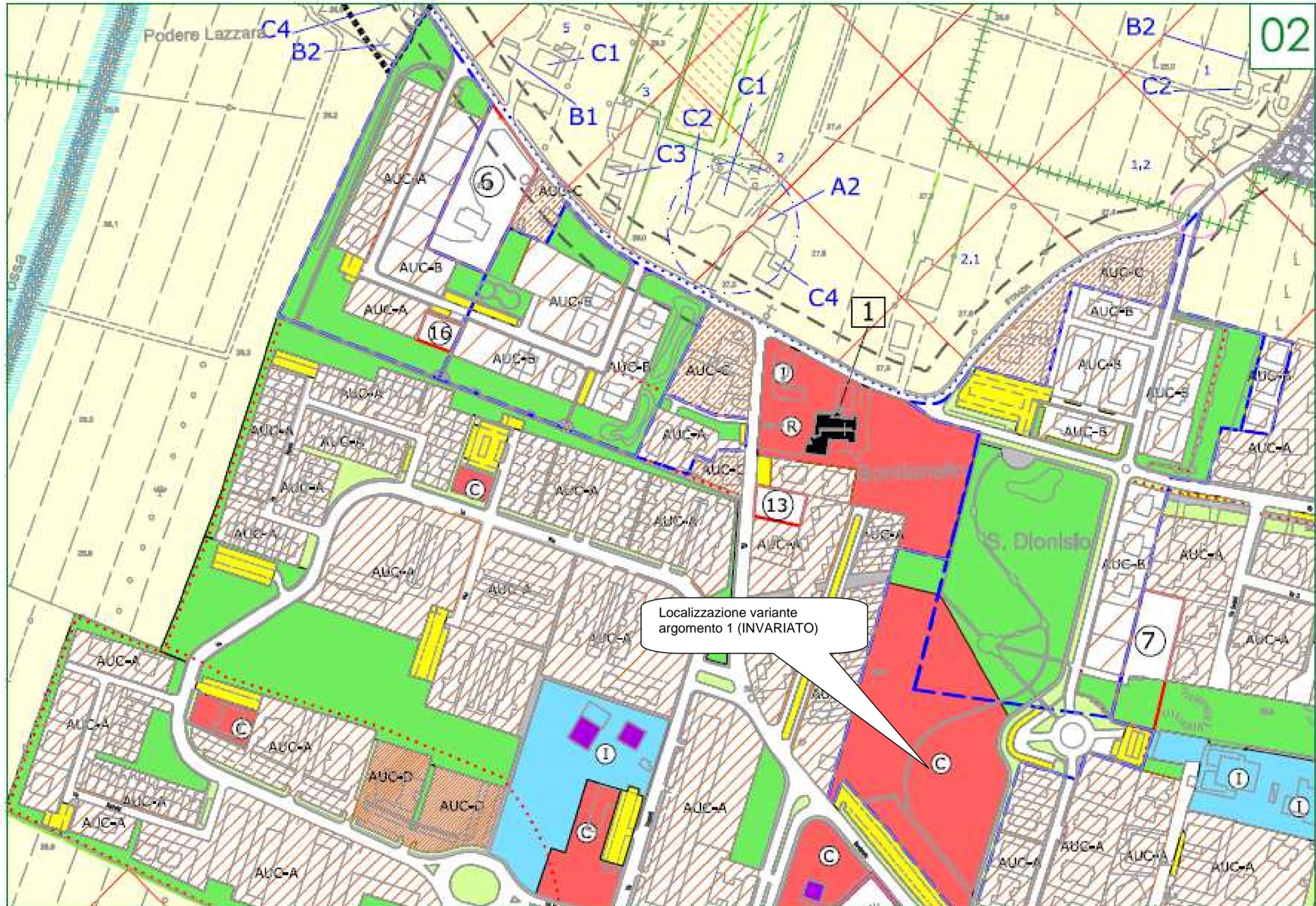
1. Nel caso di trasformazioni significative, l'area dovrà essere urbanizzata con realizzazione di pubblica fognatura a cui saranno allacciate le acque reflue domestiche ed industriali derivanti dalle nuove installazioni (attrezzature-insediamenti per attività ricreative e sportive) e dalle attività ed edifici circostanti esistenti. Le acque meteoriche dovranno essere smaltite in loco o collettate in ambiente tramite rete bianca separata, corso d'acqua superficiale, scolina o canale di bonifica, garantendo nel contempo l'invarianza idraulica.(ARPAE)
2. **l'area per attrezzature collettive attestata su via Bondanello può ospitare la nuova biblioteca comunale e nuovi servizi aggregativi e civici, per un dimensionamento complessivo di 2.000 mq di Sul. Per l'attuazione di tale ambito sono fatte salve le risultanze della specifica Valsat..**

**In fase esecutiva dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:**

- a. Dovranno essere recepite, per la fase esecutiva, le indicazioni contenute nella relazione ARPAE AACM allegate all'Atto del Sindaco Metropolitan n.153/2019 mantenuto agli atti al prot. n. 20209 del 1/8/2019, finalizzate alla massimizzazione del verde e del rafforzamento della componente vegetazionale,, al controllo degli apporti d'acqua di pianura, alla tutela della falda e alla mitigazione del rischio idraulico e degli impatti acustici;
- b. Le Relazioni geologiche e sismiche a supporto della progettazione dovranno contenere, oltre a tutte le elaborazioni previste dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 'Norme Tecniche per le Costruzioni', anche ulteriori analisi volte ad analizzare l'effettiva entità del 'rischio ammissibile' di liquefacibilità per la progettazione e prevedere, se ritenuto necessario, opportuni interventi di mitigazione;
- c. Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate da ARPAE nel parere mantenuto agli atti con prot. n. 17367 del 28/6/2019.
- d. Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate da HERA nel parere mantenuto agli atti con prot. n. 12071 del 30.4.2019.

Stralcio RUE – Tav. 2 - Tavoleta 2 scala 1:2500- SITUAZIONE VIGENTE





ARGOMENTO 2

Stralcio RUE – Tav. 2 - Tavoleta 2 scala 1:2500- SITUAZIONE VIGENTE

