



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 14/2021 (ai sensi dell'art. 33 comma 4 bis della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

Relazione - Normativa Stralci cartografici

Elaborato n. 1

Sindaco
Belinda Gottardi

Segretario Comunale
Dott.ssa Monica Tardella

Assessore
Raimondo Boccia

Adozione: delib. C.C. n.71 del 29/12/2021

Approvazione delib. C.C. n. del

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Arch. Matteo Asioi

Per il Comune di Castel Maggiore

Arch. Giovanni Panzieri

Arch. Claudia Lodi

Arch. Chiara Biagi (incaricata esterna)

1. INTRODUZIONE

PREMESSA

Il Comune di Castel 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 approvata con delibera consiliare n. 44 del 25/09/2019

Variante n. 12/2020 approvata con delibera consiliare n. 69 del 25/11/2020

Variante n. 13/2020 approvata con delibera consiliare n. 11 del 24/2/2021

La presente variante riguarda modifiche e/o integrazioni normative e cartografiche, che vengono proposte per dare riscontro a richieste di privati cittadini e dell'ufficio tecnico comunale, per adeguare lo strumento alle mutate esigenze intercorse con il passare del tempo e, in un caso, per adempiere ad impegni presi dal Comune in un accordo ex art. 11 già stipulato.

Gli argomenti di variante sono così riepilogati:

ARGOMENTO N. 1: Riclassificazione da Ambiti consolidati in corso di attuazione (AUC-B) ad Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A) di due Comparti ex PRG 1998 conclusi, favorevolmente

collaudati e per i quali è già stata formalizzata la cessione delle aree e opere di urbanizzazione;

ARGOMENTO N. 2: Riclassificazione da Ambito consolidato in corso di attuazione (AUC-B) ad Ambito consolidato di maggiore qualità insediativa (AUC-A) di un precedente Progetto Unitario ex PRG denominato P.U. 6 su Via San Pierino, già attuato per quanto riguarda gli edifici privati e le opere di urbanizzazione infrastrutturali, ma i cui obblighi convenzionali non sono del tutto assolti, con particolare riferimento alla formalizzazione della cessione al comune delle quote di SU residenziale dovute, nonché alla formalizzazione della cessione al comune delle aree e opere di urbanizzazione, ancorché le stesse siano completate, collaudate e aperte all'uso pubblico;

ARGOMENTO N. 3: Introduzione di una specificazione di dettaglio relativa ai nodi ecologici, con particolare riferimento ad un'area su cui insiste un impianto per il conferimento di rifiuti speciali non pericolosi;

ARGOMENTO N. 4: Aggiornamento della scheda di intervento 12 per adempiere agli impegni assunti dal Comune nell'accordo e art.11 stipulato in data 27/5/2021 Rep. 34/2021, relativi ad un singolo lotto a destinazione residenziale in ambito consolidato;

Le modifiche vengono rappresentate con gli stralci normativi con l'individuazione delle modifiche secondo i seguenti criteri tipografici:

- parti aggiunte in adozione **in grassetto sottolineato**;
- parti cassate in adozione con ~~*in corsivo barrato*~~;
- le parti aggiunte in controdeduzione a osservazioni, pareri e riserve, nonché le modifiche d'ufficio **in grassetto sottolineato doppio**;
- parti eliminate in controdeduzione a osservazioni, pareri e riserve, nonché le modifiche d'ufficio, e ~~*corsivo barrato doppio*~~.
- I criteri tipografici si sovrappongono: ad esempio, una parte aggiunta in adozione e cassata in controdeduzione è ~~**grassetto sottolineato corsivo barrato doppio**~~.

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. 4 commi 4 e 5 della sopracitata L.R. 24/2017 “4. *Fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine di cui al comma 1 [ovvero il giorno 31.12.2021] possono altresì essere adottati i seguenti atti: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali; (...) 5. L’approvazione degli atti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo, e la stipula della relativa convenzione urbanistica in caso di piani attuativi, devono avvenire entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. [ovvero il giorno 31.12.2023]”*

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 agli argomenti 2, 3 e 4, in ragione dei modesti impatti delle modifiche previste dall’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. 14/2021 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. 71 del 29/12/2021;
- 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 19/1/2022 al 5/3/2022 e pubblicati sull’apposita sezione del sito web istituzionale;
- l’avviso dell’avvenuto deposito è stato pubblicato ai sensi di legge sul BUR del 19/01/2022, all’albo pretorio con numero di registrazione 4 e sul sito del Comune di Castel Maggiore dal 19/01/2022;
- contemporaneamente al deposito, la deliberazione ed i relativi allegati sono stati trasmessi alla Città Metropolitana, con nota prot. 481 del 10/1/2022, ed agli enti

specificati di seguito per l'espressione dei pareri, delle eventuali riserve e del parere motivato sulla Valsat:

- A.U.S.L. Bologna – Sede di San Giorgio di Piano, con prot. n. 479 del 10/1/2022;
- ARPA – Sez. prov.le Bologna, con prot. n. 479 del 10/1/2022;
- Consorzio Bonifica Renana, con prot. n. 471 del 10/1/2022;
- Autorità di Bacino Reno, con prot. n. 471 del 10/1/2022;
- HERA, con prot. n. 471 del 10/1/2022;
- ATERSIR, con prot. n. 471 del 10/1/2022;
- Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, con prot. n. 471 del 10/1/2022;
- Autorità di Bacino del Fiume Po, con prot. 11395 del 23/4/2022;
- Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica, con prot. n. 471 del 10/1/2022;
- Servizio Area Reno e Po di Volano – Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile, con prot. n. 471 del 10/1/2022;

Sono pervenuti i seguenti pareri degli enti competenti in materia ambientale:

- **HERA**, *Prot. n. 4652 del 23/2/2022*;
- **AUSL**, *Prot. n. 2056 del 31.01.2022*;
- **SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E ARCHEOLOGIA**, *Prot. n. 4604 del 23.02.2022*;
- **SERVIZIO DIFESA DEL SUOLO**, *Prot. n. 2017 del 31.1.2022*;
- **ATERSIR**, *Prot. n. 6780 del 17.3.2022*;
- **CONSORZIO BONIFICA RENANA**, *Prot. n. 8069 del 1.4.2022 (arrivato oltre i termini)*;
- **ARPAE APAM**, *Prot. n. 14329 del 3.6.2022 (arrivato oltre i termini)*.

Durante il periodo di deposito è pervenuta una sola **osservazione** da parte di privati, relativa all'argomento 4, mantenuta agli atti al prot. n.5757 del 7/3/2022.

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.121/2022 di formulazione di riserve e

contestuale valutazione ambientale sul documento di Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), mantenuto agli atti al prot. n. 15623 del 17/6/2022.

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.14/2021 entrerà in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

3. ISTRUTTORIA TECNICA

3.1 VALSAT

3.1.1 ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO n.121/2022 - RISERVE

La città metropolitana in quanto autorità competente in materia ambientale si esprime come segue:

*"Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città metropolitana di Bologna esprime una **valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della Variante al RUE, condizionata al recepimento delle valutazioni sotto esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella <<proposta di parere in merito alla valutazione ambientale>> predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE.**"*

Le riserve sono espresse nei termini che seguono:

Riserva n.1, relativa all'argomento 4:

"Si chiede di inserire nella scheda 12, in coerenza con la disciplina degli ambiti AUC_C definita dall'art. 25 del RUE, il condizionamento al raggiungimento di alcuni obiettivi di qualificazione ambientale, edilizia, architettonica e urbana commisurati all'entità dell'intervento proposto."

Nei passaggi argomentativi posti a premessa della riserva, sopra riportata, la Città metropolitana osserva che <<*In considerazione delle caratteristiche degli ambiti AUC_C (ambiti che "evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica") indicate dall'art. 25 del RUE, si rende necessario integrare la scheda 12 con prescrizioni finalizzate alla risoluzione delle criticità presenti, criticità presenti, in termini di infrastrutture e dotazioni territoriali come la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato non idonei oltre che, come più in generale, le reti fognarie ancora miste.>>, e chiede di integrare la scheda n. 12 avendo riguardo all'incremento della qualità urbana ed edilizia in termini di percorsi ciclopedonali, arredo verde, forestazione metropolitana, reti ecologiche, *"incremento della resilienza e il miglioramento del metabolismo urbano."**

DISCUSSIONE

La modifica di cui al presente argomento consiste nello scorporo di *un singolo lotto* (per circa 240 mq SU) dalla disciplina del piano particolareggiato per l'attuazione del cosiddetto Comparto 6 ex PRG. Tale scorporo costituisce elemento di non primaria importanza dell'ampio e complesso processo, anche negoziale, di rivisitazione dell'intero comparto, sul quale il consiglio comunale si è espresso con le deliberazioni n. 46 del 31.7.2018, n. 3 del 30.1.2019, n. 9 del 24.2.2021, che hanno complessivamente condotto alla conclusione di un accordo ex art. 11 L. 241/1990 (rep. comune n. 34 del 27.5.2021), introduttivo di una variante al PPIP che comporta la riduzione da circa 40.000 mq SU a 20.000 mq di superficie utile residenziale, oltre ad una riprogettazione dell'intero comparto, comprensiva di concreti miglioramenti in tutti i temi toccati dalla riserva. La variante al PPIP è già pubblicata e attualmente è in fase di istruttoria tecnico-ambientale da parte degli enti competenti.

Chiarito quindi che la modifica, per la sua esiguità, non può raggiungere in misura rilevante gli obiettivi indicati dalla riserva n. 1, si segnala che la scheda n. 12 viene in parte aggiornata secondo le indicazioni metropolitane.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

3.1.2 PARERE ARPAE AREA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI METROPOLITANA (AACM)

In ragione degli assetti istituzionali vigenti, ARPAE-AACM propone alla Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente, di esprimere il PARERE AMBIENTALE, ai sensi dell'art. 19 della LR 24/17 in merito al procedimento di approvazione della Variante n.14/2021 al R.U.E. e relativa Valsat, con le prescrizioni impartite dagli enti con competenze ambientali e le raccomandazioni di seguito riassunte.

Per quanto riguarda l'**argomento 3** (discarica ASA), si rimanda alle valutazioni già espletate nel PAUR rilasciato con DGR n. 1497 del 27/09/2021, precisando che eventuali modifiche a quanto stabilito in tale provvedimento, ed in quelli in esso ricompresi, dovranno seguire l'apposito iter Autorizzativo.

In merito all'**argomento 2**, si rileva che la modifica interviene prima della cessione al Comune delle dotazioni comprensive degli appartamenti ERS. Si invita il Comune a valutare la necessità di procedere prima che l'attuatore abbia completato gli obblighi convenzionali.

In merito all'**argomento 4**, la variante considera di porre singolarmente in attuazione alcune aree che farebbero invece parte del più ampio comparto 6, perdendo dunque di vista un disegno complessivo della nuova area urbanizzata, e inserendo dei vincoli fisici - i nuovi edifici - ad una pianificazione di respiro più ampio, in un ambito prossimo alle zone centrali del capoluogo e alla stazione SFM. Tali aree trarrebbero grande vantaggio da una pianificazione unitaria, come previsto dal PSC. Quanto indicato dal Comune, ovvero che la variante al RUE prevederà alcuni obblighi orientati almeno in parte al miglioramento dell'intero contesto, non può certamente compensare la perdita di unitarietà.

Permangono inoltre diversi aspetti che non risultano esplicitati nei documenti, ovvero quale disegno urbano si prevede di attuare, dove siano posizionati gli edifici e con quali metrature, le quote di permeabilità profonda, gli accessi, le dotazioni territoriali, i percorsi ciclabili e pedonali, la laminazione. La variante proposta infatti consente che "gli interventi edilizi possono essere attuati in più fasi, sia come nuova costruzione sul singolo lotto

libero ora ricompreso nella scheda, sia come demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ristrutturazione con ampliamento, restauro, manutenzione straordinaria sugli edifici già esistenti”.

Pertanto si ritiene che l'argomento 4 non sia allo stato attuale adeguatamente valutabile.”

DISCUSSIONE

In merito all'argomento n. 3, si prende atto delle considerazioni.

In merito all'argomento n. 2, si osserva che il comune ha già adito le opportune vie giudiziarie, sia in sede civile sia in sede amministrativa, per ottenere l'adempimento degli obblighi convenzionali da parte dell'attuatore in materia di cessione di alloggi. Non risulta ragionevole o opportuno posticipare la conversione della disciplina dell'ambito alla risoluzione della controversia giudiziaria, i cui tempi, peraltro, sono ad oggi incerti.

In merito all'argomento 4, si ritiene che il giudizio di non valutabilità espresso dall'Agenzia istruttrice sia ingiustificato e privo di fondamento. L'oggetto di variante è esiguo (non suscettibile di modificare alcun "disegno urbano", a titolo di esempio) e la documentazione a corredo è completa, essendo stata peraltro integrata su specifica richiesta.

Ad ogni buon conto, l'omessa espressione di ARPAE-AAM non ha prodotto effetti su quanto determinato dalla Città Metropolitana, che ha comunque espresso il proprio giudizio di sostenibilità.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

3.1.3 PARERE IN MATERIA DI VINCOLO SISMICO E VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE IN RIFERIMENTO AGLI ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI ED IDROGEOLOGICI DEL TERRITORIO.

Il parere recita:

“E' possibile affermare che:

- *gli approfondimenti effettuati risultano sufficienti;*

- *si esprime parere favorevole alla variante al RUE in oggetto.*

In conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 e nei limiti delle future previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni.

Nelle successive fasi di progettazione, nelle conclusioni della relazione geologica, idrogeologica e sismica, dovrà essere sempre espresso un chiaro giudizio di fattibilità per gli usi in progetto rispetto ai terreni indagati.

Le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 “Norme Tecniche per le Costruzioni” entrato in vigore dal 22 marzo 2018.”

DISCUSSIONE

Si prende atto del parere favorevole. Le raccomandazioni contenute nel parere sono richiami normativi a valenza generale e non prescrizioni.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

3.2 PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

3.2.1 PARERE HERA

Nel citato parere, prot. comune n. 4652 del 23/2/2022, HERA esprime “PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO alla realizzazione delle modifiche descritte negli “Argomenti” 1,2,3 e 4 contenuti all’interno della documentazione progettuale ricevuta. Si precisa inoltre che a seguito di tali modifiche non sono previste opere relative ai Servizi gestiti”.

DISCUSSIONE

Si prende atto. Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

3.2.2 PARERE A.U.S.L.

Nel citato parere, prot. n. 2056 del 31.01.2022, A.U.S.L. si esprime come segue:

“Fatte salve eventuali osservazioni di altri enti si esprime per quanto di competenza
PARERE FAVOREVOLE”.

DISCUSSIONE

Si prende atto. Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

3.2.3 PARERE SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO

Nel citato parere, prot. n. 4604 del 23/2/2021, la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio comunica che *“questo Ufficio, sulla base degli elementi conoscitivi al momento forniti, non ravvisa, per quanto di specifica competenza, criticità relativamente alla sostenibilità in termini di impatto ambientale degli argomenti oggetto di variante al RUE”*.

La Soprintendenza comunica altresì che:

"Sotto il profilo degli aspetti di tutela archeologica, in relazione alla modifica del tracciato di un tratto di rete di metanodotto San Giorgio di Piano-Castenaso, in corrispondenza dell'attraversamento del Canale Navile e della Strada Provinciale Saliceto, si richiede che i lavori in oggetto siano da sottoporre a controllo archeologico.. [sic]"

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere. Si prende atto dell'evidente refuso contenuto nel parere in materia di tutela archeologica.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

3.2.4 PARERE SERVIZIO DIFESA DEL SUOLO

Nel citato parere, prot. n. 2017 del 31.1.2022, il Servizio Regionale Difesa del Suolo comunica che *“non ha, per legge, alcuna competenze da esprimere in tale procedimento”*.

DISCUSSIONE

Si prende atto. Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

3.2.5 PARERE ATERSIR

Nel citato parere, prot. n. 6780 del 17.3.2022, ATERSIR comunica che, *“presa visione del parere favorevole di HERA, prot. n. 4652/2022, per quanto di competenza, ritiene sufficiente il parere del Gestore del SII in merito agli interventi previsti dalla variante al RUE in oggetto”*.

DISCUSSIONE

Si prende atto. Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna

3.2.6 PARERE CONSORZIO BONIFICA RENANA

Nel proprio parere, prot. n. 8069 del 1.4.2022 (arrivato oltre i termini di deposito), il Consorzio Bonifica Renana esprime, *“per quanto di competenza e fatti salvi diritti di terzi, parere idraulico favorevole in merito alla Variante n.14/2021 al R.U.E. e relativa Valsat, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 29/12/2021”*

DISCUSSIONE

Si prende atto. Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

3.2.7 PARERE ARPAE APAM

Nel proprio parere, prot. n. 14329 del 3.6.2022 (arrivato oltre i termini di deposito), ARPAE APAM *“relativamente alle modifiche di cui agli ARGOMENTO N. 1, 2, 3. fatta salva la fattibilità urbanistica di competenza della Città Metropolitana di Bologna, esprime parere favorevole all'approvazione. In merito all'argomento 3 discarica ASA si precisa che modifiche a quanto stabilito nel procedimento di VIA e nell'Autorizzazione Integrata Ambientale relative al Piano di Ripristino Ambientale dell'Area, dovranno seguire l'apposito iter Autorizzativo”.*

Relativamente all'argomento 4, fatta salva la fattibilità urbanistica di competenza della Città Metropolitana di Bologna, si esprime parere favorevole all'approvazione a condizione che:

- *In merito alla componente acustica: Nelle successive fasi autorizzative, per la nuova edificazione, dovrà essere predisposta una documentazione di clima acustico di cui all'art 8, comma 2, art. 3 dell L. 447/95 e successive modifiche. Detta documentazione dovrà essere redatta secondo le linee guida di cui alla d.G.R. E.R n.673/2004;*
- *venga svolto uno specifico studio idraulico che verifichi la quota di sicurezza per le costruzioni in relazione agli scenari di allagamento di cui al PGRA; lo studio dovrà altresì definire le misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte.*
- *vengano realizzate reti fognarie separate per le acque reflue domestiche e meteoriche. La rete separata delle acque meteoriche, dovrà essere connessa al reticolo superficiale presente , garantendo l'invarianza idraulica senza interferenze con la falda acquifera più superficiale e dovrà essere acquisito il parere dell'Ente Gestore. L'area, ricade nelle aree destinate al controllo degli apporti d'acqua PSAI Navile-Savena Abbandonato, che prevede le regole più restrittive per la laminazione delle acque meteoriche, indicando volumi di raccolta paria a 500 mc per ogni ettaro di superficie territoriale; inoltre la zona ricade all'interno della zona a pericolosità di alluvione P2 secondo il PGRA sia per il reticolo principale che per il reticolo secondario di bonifica.*
- *Si precisa inoltre che :*

- *ove tra il fondo della vasca di laminazione e il livello massimo della falda, non sia presente un franco di un metro a protezione della stessa, dovrà essere prevista l'impermeabilizzazione della vasca;*
 - *prima dell'immissione al sistema di laminazione e prima dello scarico in corpo superficiale, dovranno essere posizionati sistemi di chiusura dello scarico (saracinesca ecc) da attivare in caso di eventi accidentali;*
 - *dovranno essere predisposti, sulla rete fognaria bianca di progetto, idonei sistemi di blocco/captazione di eventuali solidi/oggetti (es mozziconi, cartacce ecc) per evitare che confluiscano al sistema di laminazione;*
 - *la laminazione dovrà prevedere lo svuotamento completo della vasca;*
 - *dovrà essere previsto il riuso delle acque meteoriche di dilavamento dei coperti (es all'interno dell'edificio, per irrigazione del verde ecc):*
 - *ove venga predisposta un'isola ecologica si precisa che le acque meteoriche di dilavamento ricadenti sull'area dovranno essere intercettate e convogliate alla rete nera.*
- *vengano verificati gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, ai sensi di quanto normato dalla normativa regionale vigente .*
 - *vengano valutati gli impatti ambientali dovuti alla fase di cantierizzazione, prevedendo le procedura necessarie di gestione finalizzate all'abbattimento delle polveri (pulizia periodica delle strade ecc) e alla gestione degli eventuali scarichi di acque reflue industriali e/o di acque reflue di dilavamento e/o acque di aggotamento in acque superficiali e nel reticolo scolante e/o nella fognaria pubblica;*
 - *Le terre e rocce da scavo prodotte vengano gestite ai sensi di quanto stabilito dal DPR 120/2017.”*

DISCUSSIONE

Si prende atto delle prescrizioni indicate.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Viene integrata la scheda di intervento 12 con le prescrizioni sopra esposte.

3.3 OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Durante il periodo di deposito è pervenuta la seguente **osservazione** da parte di privati, relativa all'argomento 4, mantenuta agli atti al prot. n.5757 del 7/3/2022:

Osservazione n.1 – Lesi Sandra, Lesi Cesare e Benazzi Anna – Prot. n. 577 del 7/3/2022

I signori, in qualità di proprietari dei terreni posti all'interno della Scheda di intervento 12 del RUE, oggetto dell'argomento 4 della presente Variante, preso atto dell'adempimento da parte del Comune dell'impegno assunto nell'accordo e art. 11 stipulato in data 27/5/2021 Rep. n. 34/2021, hanno presentato una osservazione volta a rettificare un refuso e ad aggiornare il perimetro della scheda.

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede che vengano apportate le seguenti modifiche:

- 1) rettifica dell'indicazione della riga "Capacità edificatoria max" in cui è indicato che l'indice adottato è "Uf=0,0" mentre nella scheda vigente è "Uf=0,40";
- 2) rettifica cartografica del perimetro della scheda 12 in modo che coincida esattamente con il perimetro rappresentato della richiesta di Variante del confinante Comparto 6. Chiedono, inoltre, al fine di evitare futuri eventuali problemi di interpretazione di inserire nella scheda la seguente dicitura:

"Sono parte della scheda di intervento 12 la seguenti particelle del Fg. catastale 11: P.lle 12, 13, 23, 25, 26, 234, 1562, 1563";

- 3) Rettifica della rappresentazione cartografica del RUE in cui viene indicata al confine con la scheda 12 un allargamento della sede stradale per la realizzazione della pista ciclabile. Considerato che, dichiarano, la pista per motivi di fattibilità economica, è, in realtà, stata realizzata a ridosso della strada stessa, prima del fosso, chiedono che tale fascia di terreno di loro proprietà, individuata come sede stradale, venga inserita, anch'essa, all'interno della scheda di intervento. Ricordano che per tale fascia di terreno non è mai avviata la procedura espropriativa conseguente al vincolo apposto dal RUE nel 2010.

CONTRODEDUZIONE

Relativamente all'osservazione in oggetto si chiarisce quanto segue.

- 1) Trattandosi di mero refuso si accoglie l'osservazione e si rettifica la scheda indicando come "Capacità edificatoria max" l'indice "Uf=0,40", come del resto indicato nella versione per variante della scheda di RUE; **OSSERVAZIONE ACCOLTA**

2) Si condivide, in linea con quanto stabilito nell'accordo art.11 stipulato in data 27/5/2021 Rep. n. 34/2021 e allo scopo di chiarire la interpretazione cartografica degli strumenti urbanistici, l'opportunità che il perimetro della scheda in oggetto coincida esattamente con il perimetro rappresentato della richiesta di Variante del confinante Comparto 6. Allo scopo ulteriore di evitare fraintendimenti e complicazioni attuative, si ritiene opportuno che il confinante mappale 1698, (non di proprietà dei Sigg. Lesi-Benazzi) che nell'attuale conformazione della scheda di intervento (RUE vigente e RUE Var. 14 adottata) è in piccola parte compreso all'interno della scheda 12 e, per la parte restante, nell'area del PPIP Comparto 6, sia totalmente scorporato dalla scheda 12 e completamente inserito all'interno del perimetro del Comparto 6. La scheda interesserà, pertanto, le particelle 12, 13, 23, 25, 26, 234, 1562, 1563 del Fg.11. Non si ritiene necessaria la elencazione delle particelle all'interno della normativa di RUE.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

3) A seguito di verifica approfondita della Carta Tecnica Regionale, su cui è rappresentato il RUE, e della cartografia catastale, emerge in modo chiaro che le particelle 12, e 25 del Fg. 11 non confinano direttamente con la sede stradale di Via Matteotti: tra la recinzione (e, quindi, fuori dalla proprietà) e la strada è presente una stretta fascia che pare corrispondere alla rientranza su cui il RUE rappresenta il passaggio della pista ciclabile di progetto (puntini rossi). Non pare, pertanto, di poter accogliere la osservazione ed allargare il perimetro della scheda 12 inglobando la fascia su cui sarebbe prevista la pista ciclabile in quanto sia CTR che catasto la rappresentano già come area demaniale, esterna alla particella privata. **Ad un esame approfondito condotto con l'assistenza del Servizio urbanistica dell'Unione Reno Galliera e del fornitore di servizi cartografici Ambito Spa,** si è rivelata un'anomalia, relativa solo alla regione esaminata, nella sovrapposizione delle cartografie urbanistica e catastale sul SIT che, sfalsando in modo rilevante il disegno urbanistico, rappresenta erroneamente il tracciato di progetto della ciclabile tutto all'interno delle particelle catastali private. La risoluzione del problema è in fase di analisi, tuttavia, si ricorda che la individuazione urbanistica ufficiale cui fare riferimento è quella rappresentata nelle tavole di RUE approvate, correttamente impostate sulla cartografia della CTR. **OSSERVAZIONE NON ACCOLTA**, nel senso che i beni delle proprietà interessate coincidono con il perimetro della scheda n. 12.

4 ELABORATI DI VARIANTE

ARGOMENTO 1 (INVARIATO)

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Sul territorio esistono porzioni attuate tramite Piani Particolareggiati convenzionati ai sensi dei previgenti strumenti urbanistici. Queste porzioni di territorio vengono identificate dai vigenti strumenti come *Ambiti consolidati in corso di attuazione AUC-B normati dall'art. 23 del PSC vigente: "Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), tramite l'attuazione di Piani Urbanistici Attuativi derivanti dal Vigente PRG. Una volta terminate le opere di urbanizzazione e la realizzazione degli interventi questi ambiti assumono in tutto gli indirizzi degli Ambiti di tipo A"*.

Nella presente Variante si intende regolarizzare il passaggio da *Ambiti consolidati in corso di attuazione AUC-B ad Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)* per quei Piani che, come previsto dal sopracitato art. 23, hanno visto concluse le opere di urbanizzazioni ed hanno completato l'edificazione dei lotti edilizi.

Nello specifico si tratta dei seguenti Piani Particolareggiati:

COMPARTO	APPROVAZIONE	CONVENZIONE	COLLAUDO	ACQUISIZIONE
3	Delibera Consiglio Comunale n. 11 del 26/2/2003	Rep. 26618 del 11/04/2003	Prot. 29741 del 26/11/2021	<i>In corso di acquisizione</i>
8	Delibera Consiglio Comunale n. 28 del 26/2/2003 Rep. 26618 del 25/5/2005	Rep. 72640 del 16/06/2005	Prot. 12962 del 16/6/2015 e Prot. 12961 del 16/6/2015	<ul style="list-style-type: none">• Atto Notaio Errani Rep. 97883/2018• Atto Notaio Errani Rep. 98727/2019

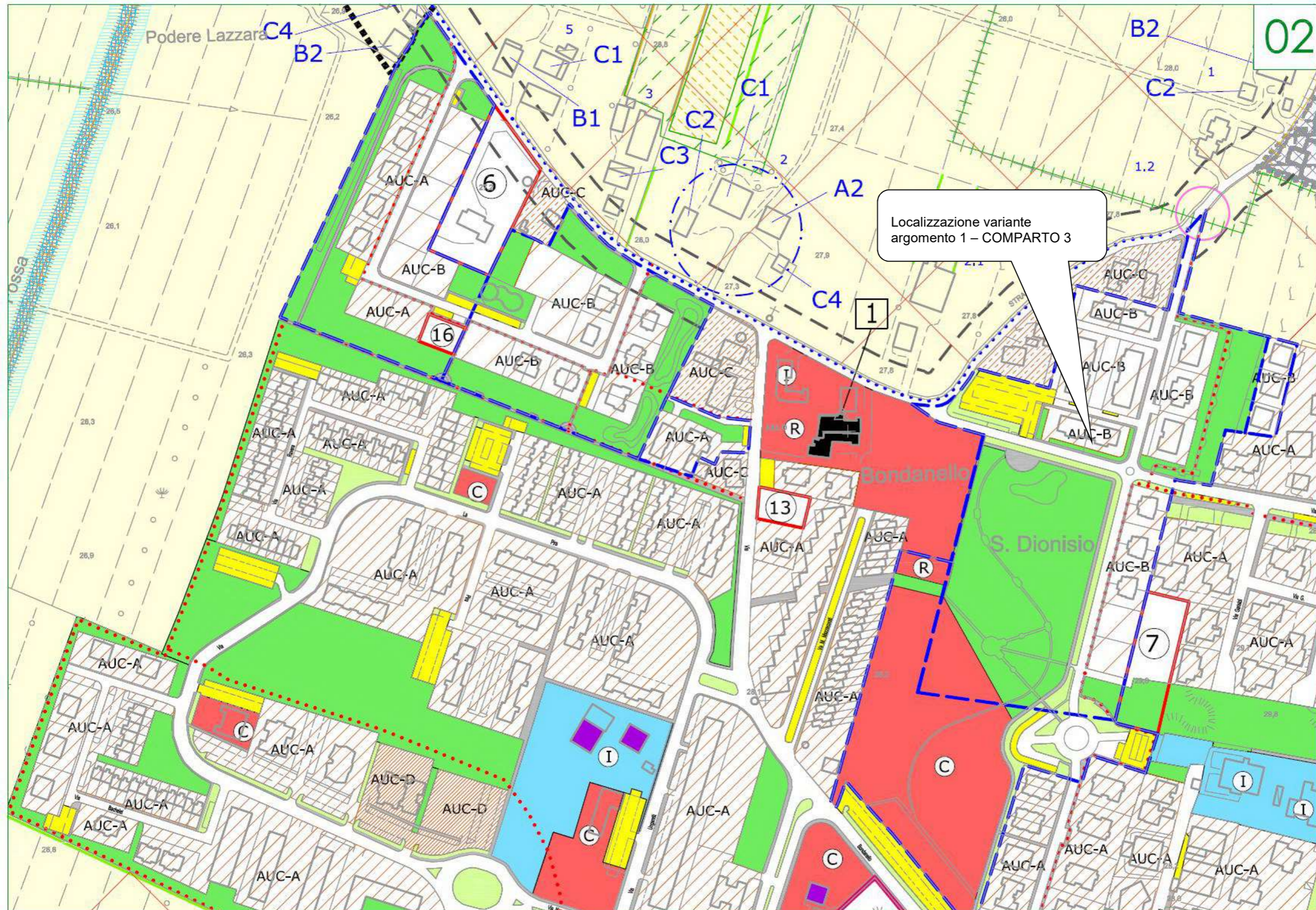
Proposta variante

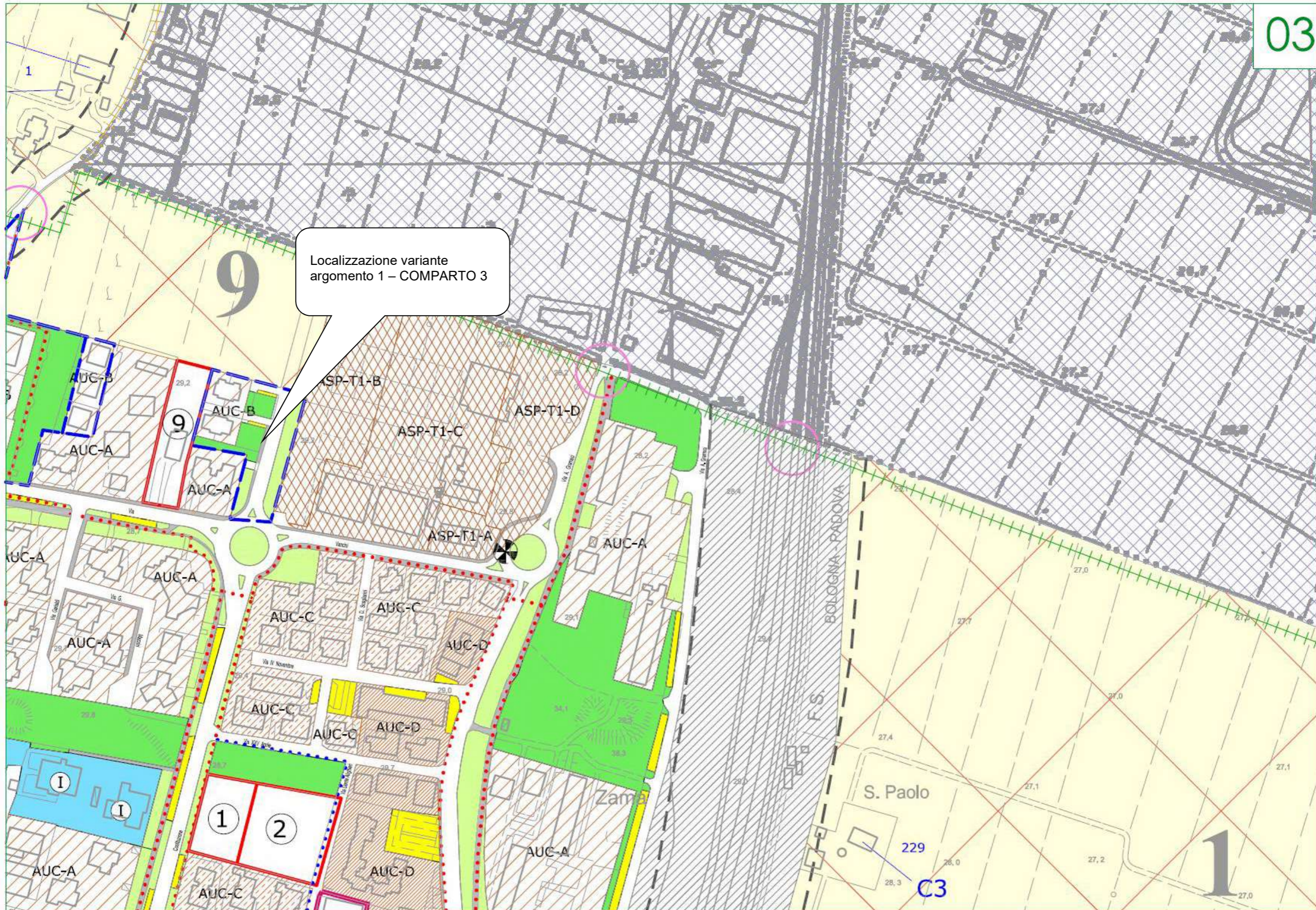
Variante grafica che inserisca le aree attuate con i Piani Particolareggiati ex PRG 1998 denominati Comparto 3 e Comparto 8 negli Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A).

Si specifica che la porzione meridionale del comparto 8, pur essendo classificata AUC-B dal RUE, non è regolata da una convenzione urbanistica, ma è stata oggetto di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato in data 3.4.2008 ed è soggetta ad Accordo Operativo ai sensi degli artt. 4 e 38 della L. R. 24/2017. La proposta di accordo è stata già oggetto di assenso comunale ai sensi dell'art. 38 c. 8 della L.R. 24/2017 (DGC n. 7 del 18.1.2019) ed è attualmente in corso di istruttoria da parte dei competenti organi. Tale porzione, in questa sede, non sarà riclassificata come AUC-A, in quanto non ancora attuata.

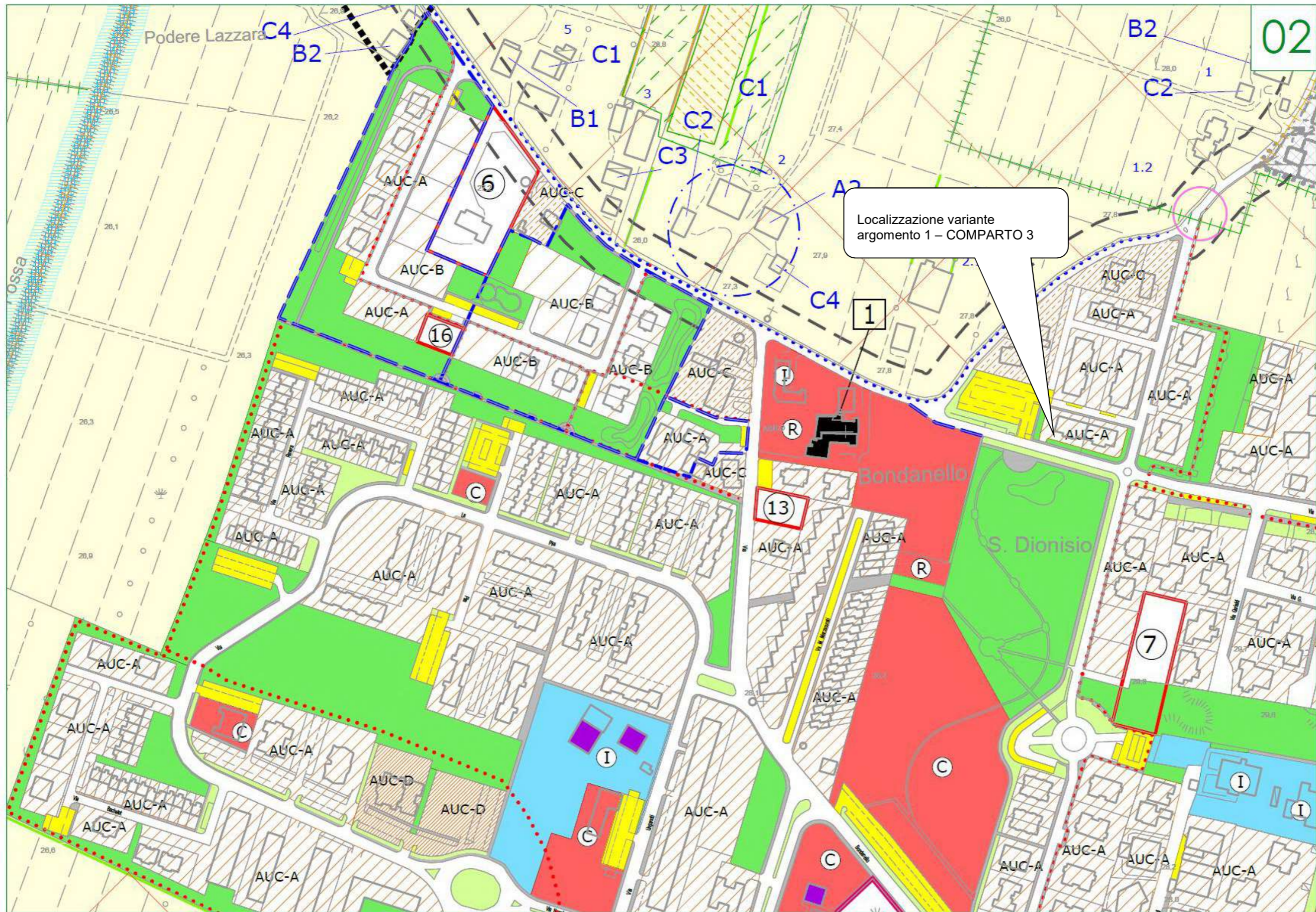
Stralcio normativo

Vedi stralcio normativo in calce all'Argomento di variante n. 2 che segue, in quanto sia l'argomento 1 sia l'argomento 2 modificano il medesimo articolo di RUE.

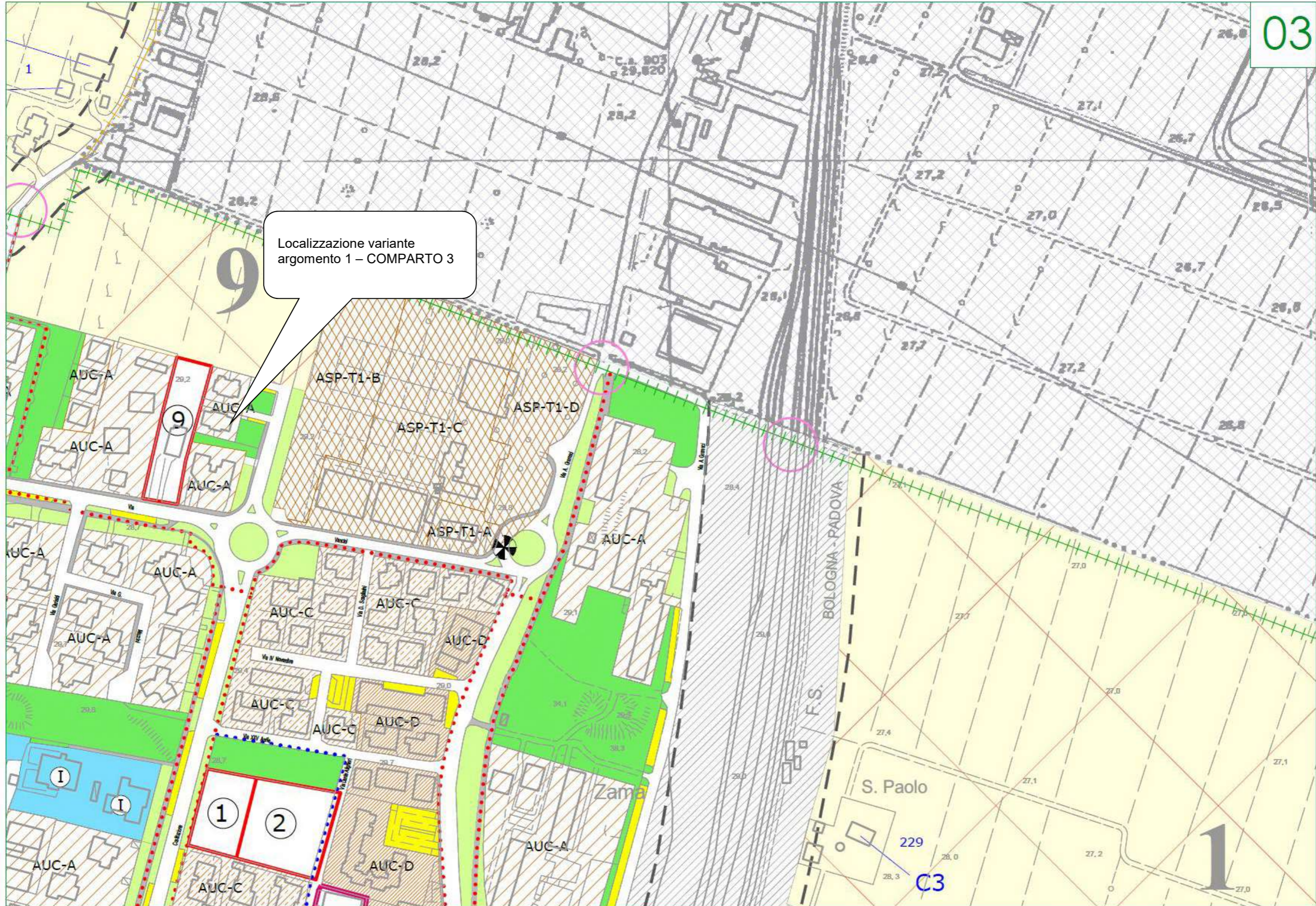


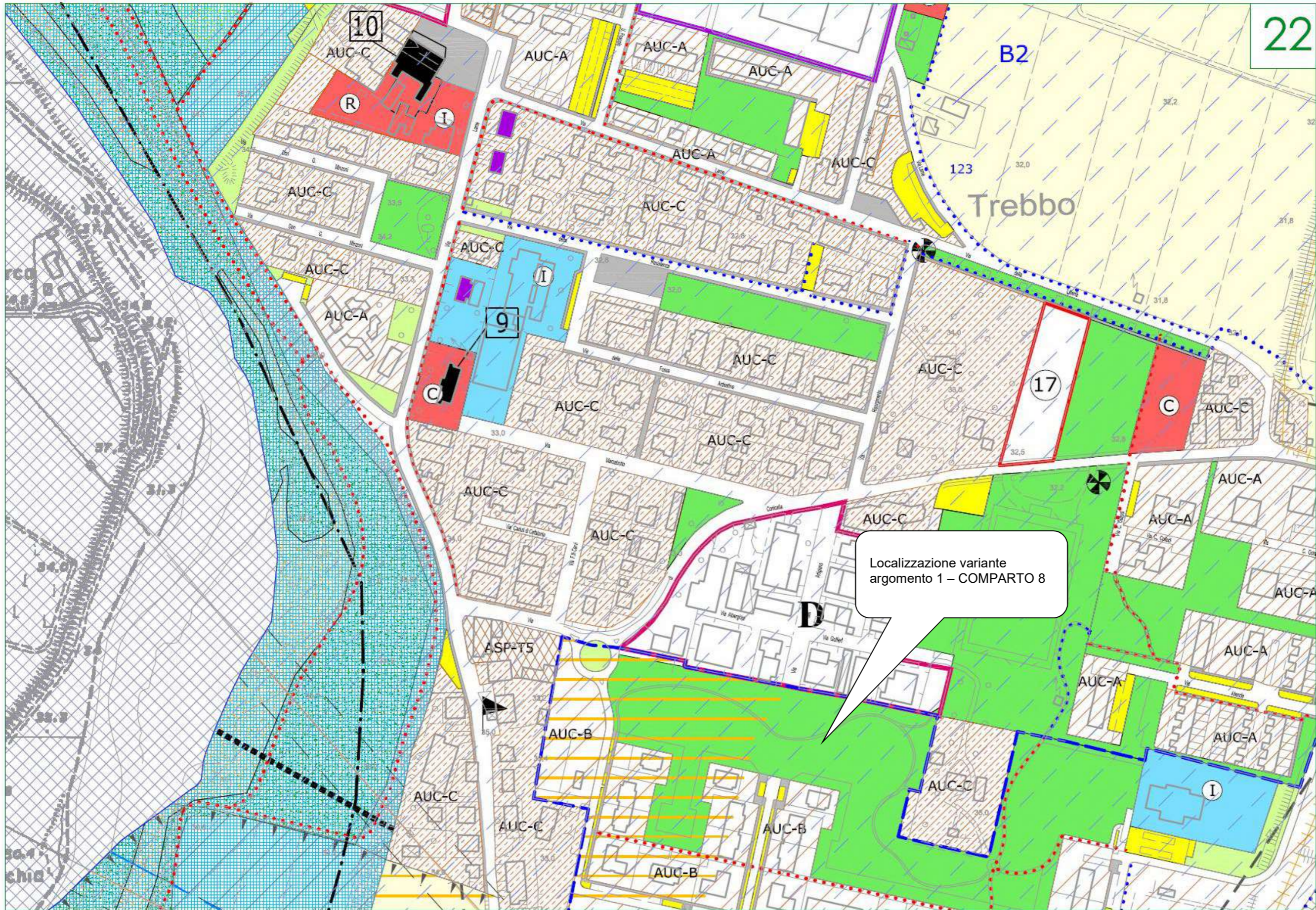


Stralcio RUE – Tav. 2 - Tavoleta 2 scala 1:2500 - PROPOSTA VARIANTE (INVARIATA)

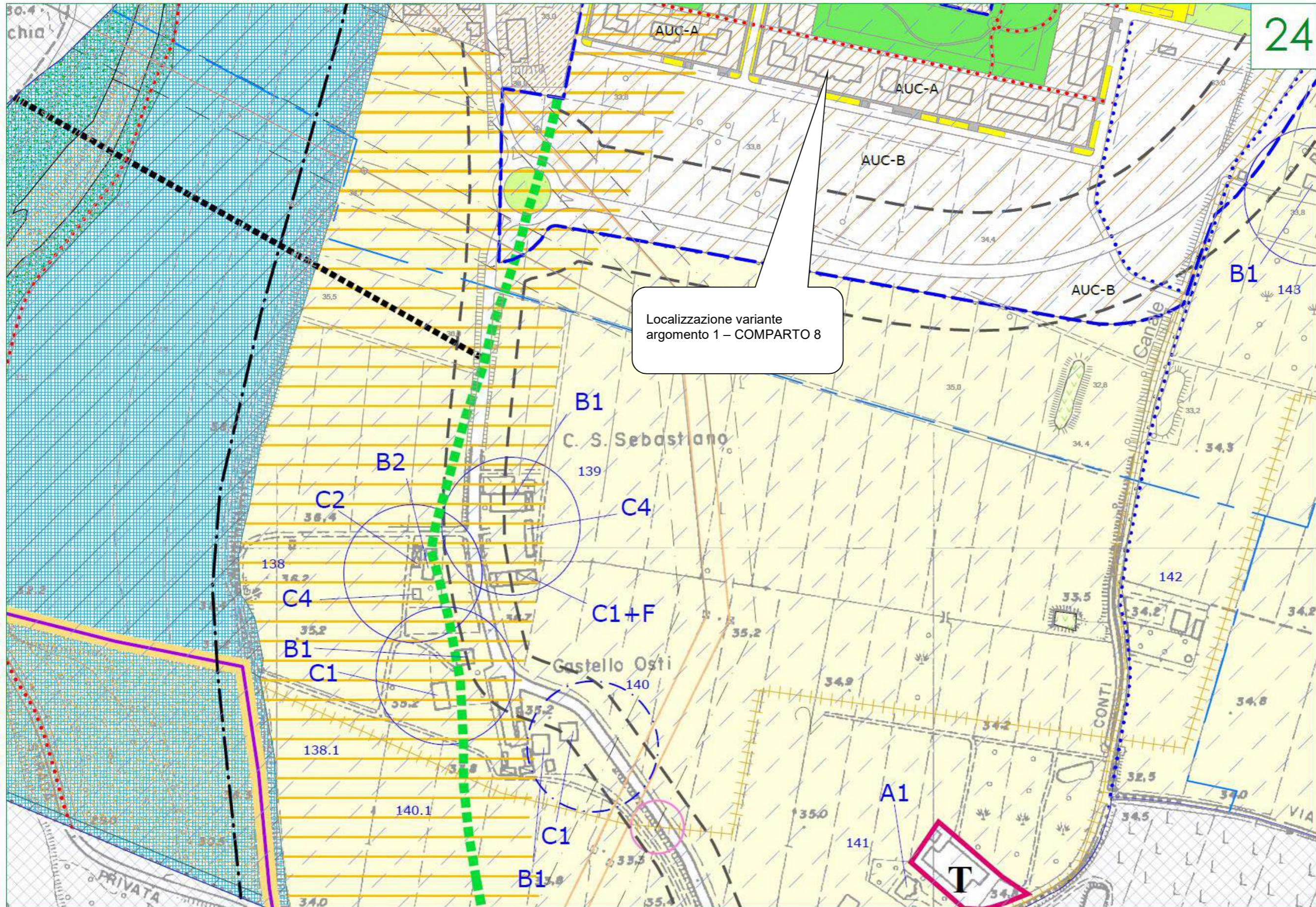


Stralcio RUE – Tav. 2 - Tavoletta 3 scala 1:2500 - PROPOSTA VARIANTE (INVARIATA)









ARGOMENTO N. 2

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

La porzione di territorio posta su Via Matteotti a est della ferrovia è stata oggetto di un Progetto Unitario ex PRG denominato P.U. 6, approvato con Delibera di Giunta Comunale n.186 del 29/12/2005 e successive varianti.

Tale Progetto Unitario prevedeva, come dettagliato dalla Convenzione Urbanistica Rep. 27249 del 3/1/2006, oltre alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, per il soggetto attuatore, alcuni obblighi aggiuntivi tra cui la cessione al Comune di 5 appartamenti per una SU complessiva pari a mq 300.

L'attuazione dell'intero Progetto Unitario ha avuto nel corso degli anni un iter piuttosto complesso, con il susseguirsi di attuatori subentrati a seguito di procedure fallimentari. Ad oggi il Progetto Unitario risulta completato dal punto di vista dei lotti privati edificati ed anche come opere di urbanizzazione che sono state concluse e favorevolmente collaudate dal collaudatore in corso d'opera Ing. Marina Pirro in data con verbali mantenuti agli atti al prot. n. 26707 del 1/12/2015.

L'attuatore ha adempiuto agli obblighi convenzionali per quanto riguarda la realizzazione delle infrastrutture, e ciò consente la riclassificazione dell'ambito come AUC-A, visto l'art.23 del PSC secondo cui *“Gli ambiti consolidati in corso di attuazione AUC-B (...) Una volta terminate le opere di urbanizzazione e la realizzazione degli interventi assumono in tutto gli indirizzi degli Ambiti di tipo A”*. Tale riclassificazione è opportuna per consentire eventuali interventi di adeguamento dei fabbricati alle nuove esigenze delle proprietà, aventi causa del soggetto attuatore. Il progetto unitario, per sua natura, è infatti uno strumento idoneo a regolare le trasformazioni sui fabbricati esistenti, in quanto disciplina solo la nuova costruzione.

Tuttavia l'attuatore non ha, a tutt'oggi, adempiuto completamente agli obblighi convenzionali, non avendo ancora provveduto a cedere né le aree e le opere di urbanizzazione (in realtà già in uso pubblico) né gli appartamenti previsti. Allo scopo, sono state avviate idonee procedure amministrative e legali per arrivare alla dovuta piena ottemperanza.

Proposta variante

Modifica normativa e cartografica con riclassificazione del Progetto Unitario 6 come

Ambito AUC-A.

Stralcio normativo

(Il presente stralcio normativo è relativo sia all'argomento di variante n. 1 sia all'Argomento di variante n. 2)

Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

paragrafo 1): Definizione

1. Tale ambito comprende gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc.. Sono compresi inoltre nell'ambito, aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.).

paragrafo 2): Modalità attuative

(... omissis...)

4. Per gli interventi disciplinati dalle “schede progettuali” di seguito riportate, si interviene con i specifici parametri ivi riportati:
scheda progettuale n.15 - intervento diretto
5. Per le aree classificate AUC-A comprese all'interno del Piano particolareggiato 4M valgono le norme tecniche di Piano.
6. **Per le aree classificate AUC-A già comprese all'interno del Progetto Unitario n. 6 di P.R.G. rimangono invariati gli obblighi previsti dalla convenzione 27249 del 3/1/2006 in capo al soggetto attuatore.**

Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

paragrafo 1): Definizione

7. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal Vigente PRG già convenzionati e/o quasi completamente edificati.

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Gli usi previsti sono quelli definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o interventi convenzionati.

paragrafo 3): Interventi ammessi

1. Sono ammessi tutti gli interventi definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari e Interventi convenzionati.
2. Nel Comune di Castel Maggiore tali Ambiti vengono riconosciuti:

- per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 1 (1a e 1b) del PRG Vigente in via Bondanello nel Capoluogo;
- per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 3 del PRG Vigente in via Vancini nel Capoluogo;
- per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 4 del PRG Vigente ex sottozona C1 e D3.2.a nel Capoluogo;
- per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 5 del PRG Vigente in via Matteotti (sud) nel Capoluogo;
- per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 6 del PRG Vigente in via Matteotti (nord) nel Capoluogo; (approvato con delib. C.C. n. 90 del 23.12.2009)
- per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 7 del PRG Vigente in via Chiesa nel Capoluogo;
- ~~— per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 8 del PRG Vigente a Trebbo di Reno~~
- **per la porzione di terreno già ricompreso nel comparto 8 ex PRG e interessato dall'accordo ex art. 18 del 3/4/2008;**
- ~~— per il Progetto Unitario n° 6 (ex B8.2 lettera F);~~
- per l'intervento convenzionato ex B4.1 di via Vancini nel Capoluogo;
- per il Progetto Unitario n° 7 (Ya, Yb, Yc);

paragrafo 4): Modalità di intervento

1. In tali Ambiti rimangono valide le convenzioni approvate e sottoscritte rispettivamente per ogni strumento urbanistico attuativo preventivo. Ogni modificazione che si rendesse eventualmente necessaria, o su richiesta del soggetto attuatore o di iniziativa comunale, che incida sulla perimetrazione o sul dimensionamento in misura superiore al 5% della ST o della SC , comporterà variante al PSC, al RUE ed al rispettivo strumento urbanistico attuativo preventivo, con l'inserimento di una scheda specifica al seguente articolo; comporterà inoltre variante al POC se ed in quanto risulti necessario secondo la normativa vigente. Nel caso in cui la modifica incida in misura fino al 5% suddetto, la modifica comporterà variante al RUE ed al rispettivo strumento urbanistico attuativo preventivo.

paragrafo 5): Parametri

1. In tali Ambiti rimangono validi i parametri edilizi e le capacità edificatorie previste rispettivamente per ogni strumento urbanistico attuativo preventivo, progetto unitario o intervento convenzionato, fino al completamento delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dalla durata della convenzione urbanistica. Successivamente all'esaurimento della capacità edificatoria, tali ambiti verranno classificati come AUC-A tramite Variante al RUE.
2. Per quanto riguarda il calcolo della capacità edificatoria nei comparti e nei singoli lotti soprarichiamati, si fa riferimento alle definizioni di SC, SU ed SNR secondo la previsione degli strumenti urbanistici preventivi approvati.
3. Per i titoli abilitativi già rilasciati al momento dell'adozione della Variante al RUE n. 1/2011, restano validi i requisiti tecnici delle opere edilizie vigenti al momento del rilascio del medesimo titolo abilitativo (vedasi anche art. 1.7, comma 3).
4. Tutte le distanze fissate negli strumenti urbanistici attuativi preventivi, possono essere derogate solo in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato (vedi Appendice 2.2).
5. E' sempre consentita l'installazione di manufatti in legno od altro materiale leggero, ad uso pertinenziale di edifici principali, per una superficie massima di mq 8,00 ed altezza massima al colmo di m 2,50, nella misura di uno per ogni edificio o unità immobiliare dotata di area pertinenziale ad uso esclusivo.

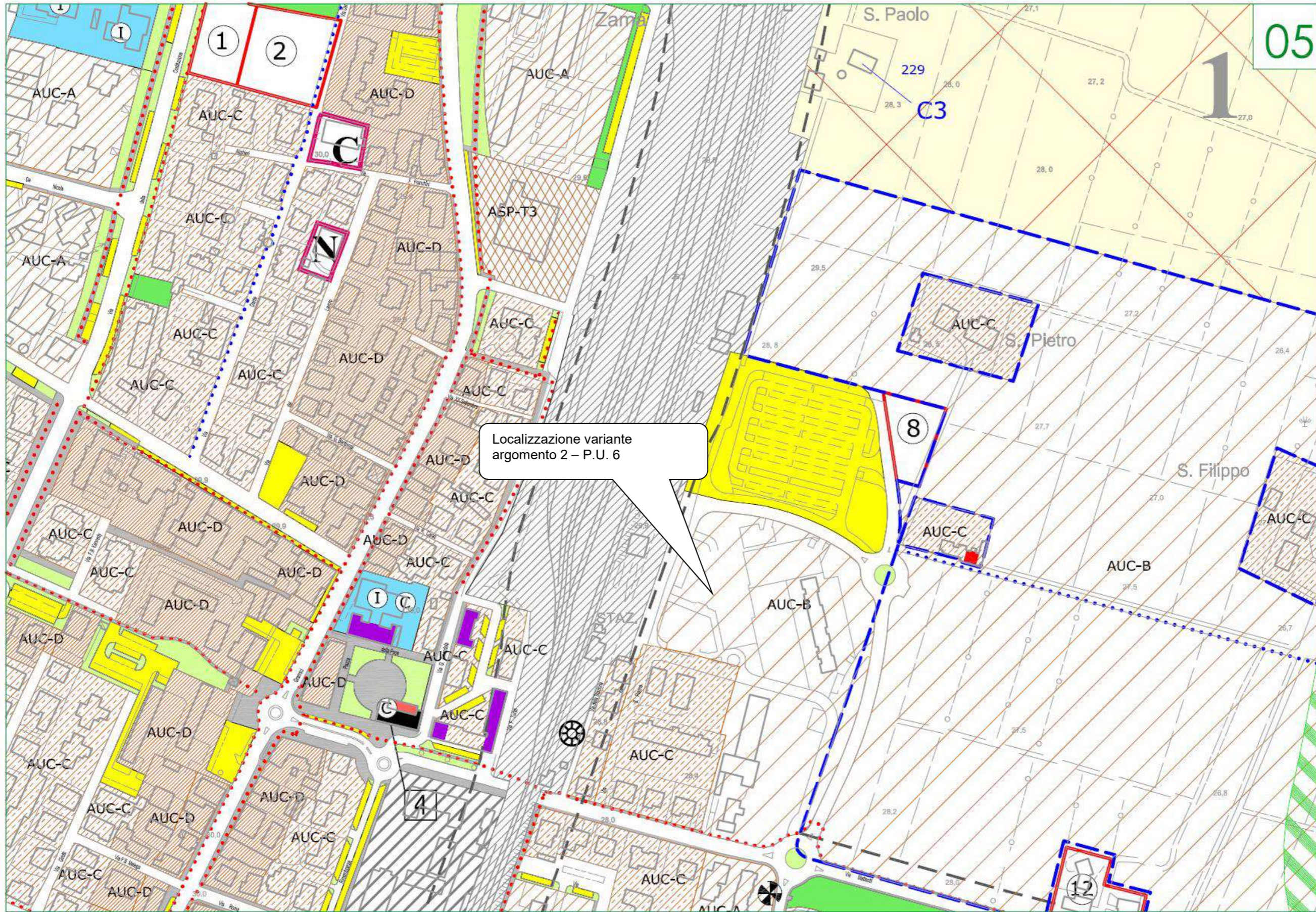
paragrafo 6): Prescrizioni specifiche

- ~~1. Per quanto riguarda il Progetto Unitario n° 6 ex PRG, è consentito l'insediamento di nuove funzioni limitatamente ai seguenti USI:
 - ~~— UA1, UA2,~~
 - ~~— UC1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC18, UC22~~
 - ~~— UC12/B con esclusione dei fronti edificati di Via Gramsci e di Via Matteotti e comunque nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010~~~~

2. Per quanto riguarda il Progetto Unitario n° 7 ex PRG "Ya", è consentito l'insediamento di nuove funzioni limitatamente ai seguenti USI:
 - UA1, UA2,
 - UC1, UC3, UC4, UC5, , UC12/A, UC13, UC14, UC18, UC19, UC20, UC24, UC25, UC27, UP8 limitatamente a mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, spacci aziendali, UC22 esclusi gli ospedali e le case di cura, UC26 limitatamente ad asili nido e servizi ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica
 - UC12/B con esclusione del fronte edificato di Via Matteotti e comunque nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010
 - L'insediamento dell'uso UC4 comporta l'applicazione dei criteri perequativi fissati dalla delibera di G.C. n. 28 del 17/3/2017, ai fini del finanziamento di opere di urbanizzazione generale da concordare mediante convenzione.

3. Per quanto riguarda il comparto 4M ex PRG, sub comparto n. 5, sono dettate le seguenti prescrizioni particolari:
 - a) la seconda fase attuativa prevista nella convenzione urbanistica potrà essere avviata al completamento e collaudo delle relative opere di urbanizzazione relative alla prima fase attuativa.
 - b) mediante variante al piano particolareggiato è ammesso un incremento della superficie complessiva (Sc) pari ad un massimo del 5% di quella prevista, alle condizioni ed obblighi da assumere fra il soggetto attuatore ed il Comune mediante apposita convenzione urbanistica od accordo ex articolo 18 L.R. 20/2000.. In sede di Variante al Piano Particolareggiato dovrà essere aggiornata la documentazione finalizzata a verificare la compatibilità degli immobili con i limiti previsti dalla classificazione acustica comunale.

Stralcio RUE – Tav. 2 - Tavoleta 5 scala 1:2500- SITUAZIONE VIGENTE



ARGOMENTO N. 3 (INVARIATA)

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Il Sistema delle reti ecologiche fa parte del più ampio “Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche” definito dal PTCP e dalla letteratura in materia, come “un sistema polivalente di nodi – rappresentati da elementi ecosistemici dotati di dimensione e struttura ecologica tali da svolgere il ruolo di “serbatoi di biodiversità” e di produzione di risorse eco-compatibili – e corridoi – rappresentati da elementi ecosistemici in genere lineari di collegamento tra i nodi, che svolgono funzioni di rifugio, sostentamento, via di transito ed elementi captatori di nuove specie – che, innervando il territorio, favorisce la tutela, la conservazione e favorisce l’incremento della biodiversità floro-faunistica.

Nel territorio comunale si sono costituite reti ecologiche, suddivise in Nodi ecologici semplici e complessi, Zone di rispetto del Nodo Ecologico, Corridoi Ecologici, Maceri di importanza ecologica, Giardini e filari di importanza ecologica, con la finalità primaria di tutelare e potenziare la biodiversità vegetazionale e faunistica e di migliorare la qualità paesaggistica del territorio.

Al fine di favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali e semi-naturali che interessano il territorio delle Unità di paesaggio di pianura, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali o semi-naturali, per raggiungere una qualità ecologica diffusa, la volontà dell’amministrazione è quella di limitare nel tempo l’utilizzo degli impianti esistenti su aree individuate come nodi ecologici, per poter avviare le conseguenti opere di mitigazione e riqualificazione sia ecologica che paesaggistica.

Il Comune di Castel Maggiore ospita sul proprio territorio una discarica per rifiuti non pericolosi gestita da A.S.A. Azienda Servizi Ambientali S.c.p.A. di Bologna, in virtù dell’Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata dalla Provincia di Bologna con DGP n. 181 del 26/04/2011 e successive modifiche.

Con D.G.R. n. 1497 del 27/09/2021 è stata deliberata la Valutazione di Impatto Ambientale positiva, ai sensi dell’art. 20 L.R. 2018, n. 4 e smi, sul progetto di “Revisione della capacità di stoccaggio del III settore della discarica per rifiuti non pericolosi” di Castel Maggiore, proposto da ASA, ritenendo il progetto, secondo gli esiti delle valutazioni espresse dalla Conferenza di Servizi, nel complesso ambientalmente compatibile.

Tale modifica al progetto autorizzato ha lo scopo di poter garantire, attraverso un aumento della sua capacità di stoccaggio di 220.770 mc, la prosecuzione del servizio di smaltimento rifiuti svolto dalla discarica oltre il termine temporale di esaurimento ad oggi autorizzato, di circa altri quattro anni, quindi fino all'anno 2024, fermo restando il quantitativo massimo annuo di 130.000 tonnellate.

Sotto il profilo urbanistico, l'area era stata individuata come idonea per la realizzazione di discarica rifiuti non pericolosi, a seguito di Conferenza dei Servizi, indetta su richiesta della Società ASA S.p.a., di cui alla delibera della Giunta Provinciale n. 154 del 21.05.2001, approvando la Variante Specifica al Piano Regolatore Generale che ha classificato l'area identificata catastalmente al Fg.13 M.li 239, 240, 241, 246, 256, 257, 266, 267, 268, 269, 270, 271 come "Zona per attrezzature tecnologiche F2" normata dall'art.39 e individuata cartograficamente con un proprio retino ed un simbolo "T1". Il citato art.39, paragrafo 7.2 del PRG, per la Zona "F2.1 discarica di tipo 2B per rifiuti speciali nella ex cava IBL – Terzo lotto (individuata negli elaborati di PRG con il simbolo T.1)" prevedeva che:

"1. Nell'area interessata dall'estensione del terzo lotto della discarica di tipo 2B non è ammessa alcuna edificabilità, salvo impianti tecnologici necessari e/o funzionali alla attività di verifica e controllo della sicurezza dell'impianto.

2. Dalla fine della gestione della discarica, perdurerà per almeno trenta anni un piano di monitoraggio specifico, concordato con Provincia ed ARPA, secondo le prescrizioni della Direttiva CEE 31/99.

3. Le porzioni di superficie dell'area poste all'estremo nord e all'estremo sud del terzo lotto della discarica potranno essere utilizzate come bacini di laminazione delle acque meteoriche del sedime, secondo le prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

4. Il terreno argilloso scavato per la realizzazione del terzo lotto per la discarica 2B per rifiuti speciali, oggetto di attività estrattiva, potrà essere commercializzato e autorizzato conformemente alle leggi vigenti. L'attività estrattiva dovrà essere limitata alla realizzazione della discarica."

Il PSC ed il RUE, attualmente vigenti, approvati con con Delibere di Consiglio Comunale n. 4 e 5 del 27/01/2010 (già in regime di L.r. n. 6/2009) non hanno recepito né in cartografia né in normativa la presenza della discarica rappresentando con una previsione di "Nodo Ecologico" la futura sistemazione dell'area ma non regolando la possibilità di prosecuzione dell'attività di discarica.

In occasione della procedura di VIA – AIA relativa al "Progetto di ridefinizione del III Settore della discarica per rifiuti non pericolosi" richiesta da ASA Scpa alla Città

Metropolitana nel 2015, che prevedeva un ulteriore sopralzo di circa 10 metri, il Comune ha espresso parere di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 20/2000 secondo cui *“fino all’approvazione del PSC, del RUE e del POC, in conformità alla presente legge, i Comuni danno attuazione alle previsioni contenute nei vigenti piani regolatori generali”* e ai sensi dell'art.5 7 della L.R. n. 6/2009 che ha dato interpretazione autentica del sopracitato art. 41, precisando che le singole previsioni del PRG sono attuate dai Comuni fintanto che le stesse non siano state espressamente o implicitamente sostituite o abrogate da nuove previsioni del PSC, RUE o POC. Tale parere è stato confermato dal comune in occasione del procedimento regionale unico che è sfociato nella citata autorizzazione di cui alla DGR n. 1497 del 27/09/2021).

Pur riconoscendo l'utilizzo attuale e le capacità dell'impianto previste fino ad esaurimento dell'autorizzazione vigente, l'obiettivo del presente argomento di variante è, pertanto, quello di salvaguardare il disegno urbanistico futuro dell'area, promuovendone e favorendo il processo di riqualificazione dal punto di vista ecologico e paesaggistico, come da indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti che individuando quella porzione di territorio come nodo ecologico semplice locale da migliorare.

Proposta variante

Modifica normativa con introduzione di una apposita specifica di aggiornamento della normativa di dettaglio relativa ai nodi ecologici (art. 19 del RUE “Le reti ecologiche”).

Stralcio normativo

TITOLO II – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI

CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE

Art. 19 – Le Reti Ecologiche

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di Castel Maggiore:

- a) Nodi ecologici semplici locali e complessi provinciali
- b) Corridoi ecologici locali e provinciali
- c) Zona di rispetto del Nodo Ecologico provinciale
- d) Zona di rispetto del Nodo Ecologico semplice
- e) Corridoio Ecologico Provinciale
- f) Corridoio Ecologico Locale
- g) Maceri di importanza ecologica
- h) Giardini di importanza ecologica

2. Il PSC all'Art. 15 ha definito le caratteristiche del Sistema delle reti ecologiche specificandolo elemento per elemento. Il PSC demanda la realizzazione delle reti ecologiche in parte al POC, dettando indirizzi Ambito per Ambito (vedi Art. 25 del PSC) ed in parte al presente RUE, prescrivendo specifici contributi attuativi in sede di recupero del patrimonio edilizio ex rurale di cui all'art. 20, Paragrafo secondo successivo.

3. Il RUE per ognuno degli elementi sopraindicati, acquisisce le modalità di attuazione descritte nelle "Linee guida per la progettazione e realizzazione delle reti ecologiche", Allegato 1 alla relazione del PTCP. Sulla base di tali linee guida, vengono identificate tre modalità di intervento:

- elemento esistente da conservare
- elemento esistente da migliorare
- creazione di nuovo elemento

Gli elementi sopraelencati, così classificati, sono riportati graficamente nelle tavole del RUE e prende origine dagli elaborati del PSC.

4. Il RUE, in tali elaborati, segnala "Punti di criticità" (vedi Art. 3.5 PTCP); spetta ai "progetti di intervento" risolvere tali "Punti di criticità" individuando gli elementi conflittuali che generano discontinuità funzionali e dandone una soluzione in fase attuativa.

5. Il RUE assume anche l'indirizzo che, richiamandosi all'Art. 33 comma 8, è sempre possibile tramite Accordi Art. 18 L.R. 20/2000, attivare la realizzazione di tratti di rete ecologica o fasce boscate di mitigazione, in regime di perequazione urbanistica. I Diritti Edificatori eventualmente concessi al soggetto che sottoscrive l'Accordo di cui sopra, dovranno essere trasferiti all'interno degli Ambiti di nuovo insediamento; se l'Accordo viene sottoscritto con un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) il DE può essere espresso nel centro aziendale.

6. Per quanto riguarda "i giardini di importanza ecologica" riportati nelle tavole del PSC e del RUE si interviene nel modo seguente:

a. L'apparato vegetazionale va generalmente conservato e rafforzato; è possibile, previa presentazione di un progetto complessivo, modificare la forma del giardino individuato nelle tavole del RUE, purché ad intervento attuato l'area destinata a giardino risulti comunque incrementata almeno del 10%; in tale progetto complessivo possono essere anche presentate particolari forme di recinzione adatte al contesto.

b. Nel caso in cui il "giardino di importanza ecologica" è ricompreso all'interno di "corti di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elementi incongrui" o nell'area di pertinenza di "edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile, con o senza elementi incongrui" di cui all'Art. 21.2 successivo, nel Progetto Unitario o nel progetto di recupero degli edifici si dovranno prevedere le azioni di conservazione e rafforzamento del verde come previsto al punto precedente.

c. Il Regolamento Comunale del verde indica le essenze arboree ed arbustive compatibili con il territorio comunale

7. Per quanto riguarda "i maceri di importanza ecologica" individuati nelle tavole del PSC e del RUE, essi vanno di massima conservati e rafforzati sia dal punto di vista della vegetazione che dal punto di vista della gestione delle acque in termini di qualità. Il Comune attraverso "Il Regolamento Comunale del verde" può stabilire in quali casi e con quali modalità è possibile chiudere un macero o riproporlo in altra posizione nel momento in cui l'area viene interessata da interventi di nuovo insediamento.

8. Per quanto riguarda il "disegno" dei corridoi ecologici riportato nelle tavole del PSC e del RUE, non costituisce Variante al RUE, l'individuazione di una diversa "direzione e/o posizione del corridoio ecologico" in sede attuativa, purché venga salvaguardato comunque il concetto della rete: l'intervento quindi alle sopracitate condizioni è diretto senza nessuna procedura di Variante.

9. La discarica di rifiuti non pericolosi situata in corrispondenza dei due siti classificati come "nodo ecologico semplice da migliorare", compresi tra la via Saliceto e l'autostrada A13, è ammessa fino al limite quantitativo autorizzato (DGR n. 1497 del 27/09/2021 rettificata con Determinazione 19542 del 21/10/2021) alla data di adozione della variante al RUE 14/2021 ovvero al giorno 29.12.2021. Il conferimento di materiali a detto impianto è ammesso entro il limite temporale autorizzato con i medesimi provvedimenti regionali.

ARGOMENTO N. 4

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Nel RUE vigente è presente una scheda di intervento 12 relativa all'area su Via Matteotti identificata catastalmente al Fg. 11 mappali 12, 13, 23, 25, 26, 234, 1562, 1563, 1697, 1698. I mappali 12, 13, 23, 1562 e 1563 ricadono parzialmente anche all'interno del confinante Comparto 6 ex PRG e, per questo motivo, la scheda di RUE risulta strettamente collegata a tale Comparto, prevedendo la possibilità, solo nel caso in cui tutte le proprietà dei mappali compresi nella scheda fossero d'accordo, di trasferire la loro potenzialità residua all'interno del Comparto.

A seguito di un lungo procedimento di rinegoziazione delle previsioni del PPIP, è in corso di istruttoria una Variante al Comparto 6 presentata a seguito della stipula in data 27/5/2021 con Rep. n. 34/2021, di un *“accordo integrativo ex art.11 del provvedimento di archiviazione del procedimento di decadenza del piano particolareggiato per l'attuazione del Comparto 6 ex PRG e della relativa Convenzione”*.

Vista la richiesta dei proprietari dei mappali 12, 13, 23, 1562 e 1563 di poter svincolare l'attuazione della loro scheda di intervento dalla più complessa attuazione dell'intero Comparto 6, l'art. del sopracitato accordo Rep. n. 34/2021, ha previsto, tra le altre cose, l'impegno del Comune: *“Nei confronti in particolare della proprietà” della scheda 12 (n.d.r) “il comune si impegna a programmare e approvare (...) la variante al RUE (relativa alla scheda di intervento 12) necessaria e idonea all'espressione del diritto edificatorio senza che la proprietà (...) intervenga negli obblighi connessi al piano particolareggiato, come richiesto con l'allegato 3 alla nota pervenuta al comune con prot. 5020 del 25.2.2020. Come comunicato dal comune con nota 7324 del 18.3.2020, la variante al RUE prevederà alcuni obblighi al contorno commisurati al concreto vantaggio legato alla liberazione dell'espressione del diritto edificatorio dalle operazioni di rivisitazione generale del piano particolareggiato. Tali obblighi saranno orientati almeno in parte al migliorare l'intero contesto, come ad esempio aumentare la permeabilità pedonale/ciclabile del nuovo insediamento.”*

La volontà del Comune è quella di adempiere agli obblighi assunti in sede di stipula del sopracitato accordo modificando ed aggiornando la scheda di intervento n.12.

Contestualmente, si approfitta della presente variante, per sistemare gli errori grafici di sovrapposizione tra la pianificazione urbanistica e la mappa catastale includendo all'interno della scheda gli esatti mappali.

Proposta variante

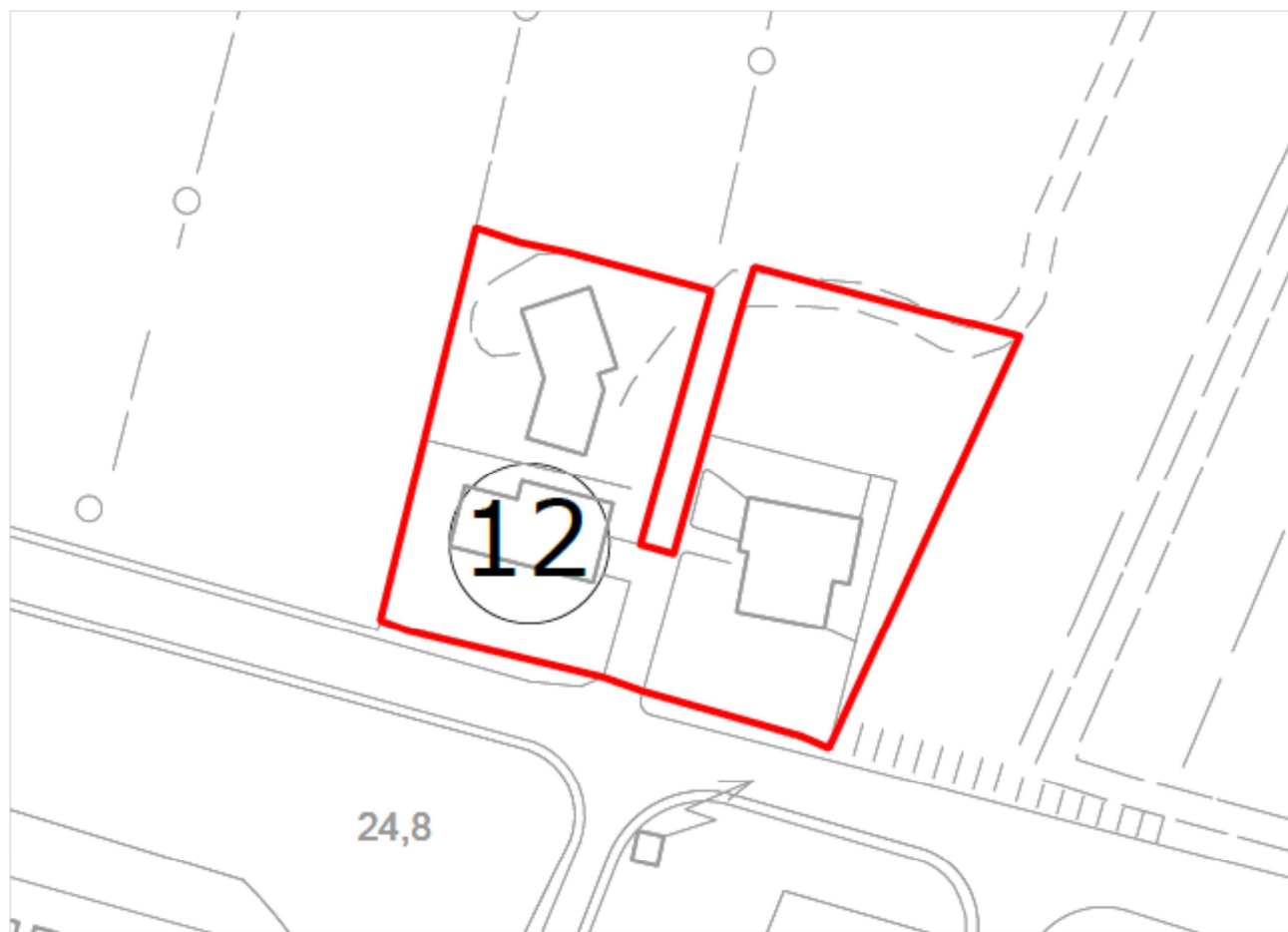
Modifica normativa e cartografica con aggiornamento della scheda di intervento 12 del RUE per introdurre le modifiche concordate in sede di stipula dell'accordo ex art. 11 Rep. n. 34/2021, svincolandone l'attuazione da quella del Comparto 6 e prevedendo la possibilità di applicare l'indice edificatorio ammissibile, direttamente, sulle aree di loro proprietà.

La scheda viene aggiornata in accoglimento delle riserve metropolitane e alle osservazioni di Arpae in merito agli obiettivi di qualità urbana e ambientale raggiungibili.

Stralcio normativo

INTERVENTO n.12 – VIA MATTEOTTI

SCALA 1:1000



Superficie minima di intervento	=	Area individuate cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	Uf=0,40 mq/mq
Modalità di intervento	=	Diretto, previo convenzionamento alle condizioni indicate successivamente
Usi	=	UA1
Parcheggi Pubblici P1	=	<u>Come da art. 37 RUE.</u>
Parcheggi Privati P3	=	<u>Come da art. 37 RUE.</u>
Altezza massima	=	Uguale all'esistente
Distanze	=	Come definite per gli Ambiti AUC-C
Prescrizioni particolari	=	<p>L'Uf consentito va applicato all'area di proprietà.</p> <p>Solo se tutte le proprietà interessate convengono di trasferire i propri residui di capacità edificatoria nel confinante Comparto 6 ex PRG, va sottoscritta una convenzione unica per sancire tale opportunità. I soggetti attuatori del Comparto 6 ex PRG potranno utilizzare tale quantità edificatoria a mezzo di apposite Variante al P.P.I.P., nel quale si dovrà verificare la dotazione di standard residenziali in relazione alla nuova edificabilità.</p> <p><u>Gli interventi edilizi possono essere attuati in più fasi sia come nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ristrutturazione con ampliamento, restauro, manutenzione straordinaria.</u></p> <p><u>Si applicano le cautele di cui al parere Arpa Apam prot. n. 14329 del 3.6.2022</u></p>

Oneri aggiuntivi	=	A seguito del convenzionamento di cui sopra, dovranno essere <u>immediatamente</u> cedute dalle proprietà interessate, gratuitamente al Comune, <u>le aree necessarie a far convergere nella strada comune il passaggio pedonale e la pista ciclabile eventualmente provenienti dal Comparto 6, nonché cedute o monetizzate le aree per dotazioni territoriali prescritte.</u>
Ambito	=	AUC-C

Stralcio RUE – Tav. 2 - Tavoleta 8 scala 1:2.500 – PROPOSTA DI VARIANTE

