



## **Area Pianificazione Territoriale**

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**  
**VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA**  
**AL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)**  
**n 6**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 21.03.2019

del Comune di  
**CASTEL SAN PIETRO TERME**

**PROCEDIMENTO:**  
Formulazione RISERVE ai sensi della L.R. 20/2000 in applicazione della disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 23 gennaio 2020

## **Indice generale**

### **1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO**

- 1.1. Il quadro normativo
- 1.2. I contenuti della proposta comunale

### **2. RISERVE**

- 2.1. La capacità edificatoria residenziale nell'ambito produttivo ASP\_C2.1
- 2.2. La tutele delle acque

### **3. SEGNALAZIONI AGGIUNTIVE**

### **4. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

- 4.2 Gli esiti della consultazione
- 4.3. Conclusioni

### **5. LA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEL TERRITORIO**

### **6. ALLEGATO**

## **1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO**

### **1.1. Il quadro normativo**

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4, lettera a), le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

Relativamente al RUE, la normativa (art. 33, comma 4-bis, della L.R. 20/2000) prevede che, nel caso in cui contenga la disciplina particolareggiata del territorio, esso debba essere sottoposto al procedimento di approvazione previsto per il POC. Le seguenti riserve sono quindi riferite alle previsioni della variante al RUE relative alla disciplina particolareggiata del territorio da rendere maggiormente coerenti con il PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale più ampio.

### **1.2. I contenuti della proposta comunale**

Il Comune di Castel San Pietro Terme, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone la presente variante 6 al RUE, per dare seguito ad alcune proposte connesse alle previsioni del POC approvato nel 2019.

La variante riguarda in particolare due aree: l'ambito produttivo comunale esistente ASP\_C.2 nel capoluogo e l'ambito residenziale consolidato AUC2.1 ad Osteria Grande, entrambe interessate da variazioni di capacità edificatoria ammissibile in relazione ad ambiti oggetto del POC vigente, rispettivamente l'ambito ANS\_C.2.5 e l'ambito ANS\_C2.9.

Nella prima proposta, viene individuata un'area ASP\_C2.1 nell'ambito produttivo comunale esistente ASP\_C.2, localizzato nel capoluogo a sud ovest della via Emilia, per la quale viene specificata puntualmente, con il comma 6.2 dell'art. 15.3.8 del RUE, la capacità edificatoria in termini di Su massima ammissibile, ridotta in relazione ai 1.325 mq di Su a destinazione residenziale attribuiti dal POC all'ambito di nuovo insediamento ANS\_C.2.5. Le quantità edificatorie aggiornate sono di circa 2160 mq di Su residenziale e circa 1750 mq di Su per le restanti funzioni non residenziali. Nell'ambito classificato come produttivo, il RUE vigente ammette, oltre che gli usi produttivi, commerciali e terziari, anche l'uso residenziale per un massimo del 40% della Su edificabile. Per l'ambito, che sarà attuato con intervento diretto convenzionato, è permessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali, eccetto che per i parcheggi pubblici che dovranno essere realizzati e ceduti totalmente per gli usi residenziali, mentre per gli altri usi dovranno essere realizzati fino di 500 mq di parcheggi.

La seconda proposta interessa un ambito residenziale consolidato classificato nel RUE vigente come ambito AUC2.1 “Ambito urbano consolidato di completamento di nuclei esistenti”, che la variante propone di trasformare in ambito speciale N20, attribuendogli una capacità edificatoria aggiuntiva di 350 mq di Su residenziale, legati alla riduzione 700 mq nell'ambito di nuovo insediamento ANS\_C2.9. La capacità edificatoria residenziale massima è fissata in totale in 749 mq di Su. E' prevista la possibilità di monetizzare le dotazioni territoriali ai sensi dell'art. 6.1.2 del RUE.

## 2. RISERVE

### 2.1. La capacità edificatoria residenziale nell'ambito produttivo ASP\_C2.1

Nella relazione di variante al RUE viene chiarito che la capacità edificatoria proposta per l'ambito ASP\_C2.1 deriva dalla cessione di capacità edificatoria a favore dell'ambito di nuovo insediamento ANS\_C2.5 inserito nel POC vigente che aumenta di 1.325 mq di SU residenziale.

Richiamando la riserva 3 al POC si ribadisce la necessità di specificare gli obiettivi di tale operazione e di articolare maggiormente le trasformazioni previste nell'ambito produttivo di decollo.

In considerazione degli indici attualmente applicati all'ASP\_C.2 ( $U_f = S_u/S_f = 0,8$  mq/mq per la residenza e  $U_f = S_u/S_f = 1$  mq/mq per le altre funzioni) e al vincolo di tenere la superficie utile ad uso residenziale non oltre il 40% della  $S_u$  totale e, vista la ripartizione delle quantità edificatorie di decollo specificate nel documento di controdeduzione alle riserve al POC (25 mq di  $S_u$  residenziale, 280 mq di  $S_u$  commerciale e 1590 mq di  $S_u$  ad uso terziario abbattuto del 50%), si chiede di rimodulare le quantità edificatorie in modo da ottenere che la  $S_u$  residenziale consentita con la variante nell'ASP\_C2.1 attualmente maggiore di quella prevista per le altre funzioni (2159 mq  $S_u$  residenziale e 1744,40 mq di  $S_u$  di altri usi), ritorni entro il limite del 40% della  $S_u$  totale indicata dalla norma del RUE.

Si chiede inoltre di indicare nella norma che i lotti destinati alla residenza siano localizzati in prossimità del tessuto abitativo residenziale esistente, prevedendo una specifica valutazione compatibilità ambientale rispetto alla prossimità delle funzioni residenziali con quelle non residenziali.

Sulla base delle considerazioni riportate sulla **capacità edificatoria residenziale nell'ambito produttivo ASP\_C2.1**, si formula la seguente:

#### RISERVA 1:

Si chiede di rimodulare le quantità edificatorie in modo da ottenere che la  $S_u$  residenziale nell'ASP\_C2.1 ritorni entro il limite del 40% della  $S_u$  totale indicata dalla norma del RUE. Si chiede inoltre di indicare nella norma che i lotti destinati alla residenza siano localizzati in prossimità del tessuto abitativo residenziale esistente, prevedendo una specifica valutazione di compatibilità ambientale rispetto alla prossimità delle funzioni residenziali con quelle non residenziali.

### 2.2. La tutela delle acque

Rispetto al tema della permeabilità, entrambe le aree sono interessate dalla zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di tipo B disciplinata dagli art. 5.2 e 5.3 del PTCP, dei quali si richiamano le prescrizioni sulla permeabilità e sulla tutela dall'inquinamento delle acque sotterranee, che chiedono per gli ambiti da riqualificare e di sostituzione di perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo percentuali di superficie permeabile tendenti a quanto indicato per gli ambiti di nuovo insediamento (residenziale/terziario almeno il 35% e produttivo almeno il 20% della superficie territoriale).

La scheda specifica dell'ambito speciale N20 prescrive il mantenimento di  $S_p$  (superficie permeabile) pari al 20% della  $S_f$  (superficie fondiaria). Anche richiamando il parere istruttorio di ARPAE AACM in allegato, in considerazione della monetizzazione del verde pubblico, si chiede di massimizzare la percentuale di superficie di aree a permeabilità profonda, in riferimento agli obiettivi del PTCP.

Parallelamente, per l'ambito ASP\_C2.1 si chiede di recepire tale obiettivo nella norma.

Si richiamano inoltre le altre prescrizioni del PTCP per le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di tipo B, finalizzate alla protezione delle

acque da eventuali contaminazioni, come la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria delle reti fognarie o di separazione delle reti miste. Si segnala inoltre la necessità, in fase esecutiva, di verificare con attenzione gli esatti livelli di soggiacenza della falda acquifera, così da avere la certezza, nel caso in cui fossero previste strutture di fondazione profonde ed eventuali piani interrati, che non ci sia interferenza né interruzione del naturale flusso idrico sotterraneo.

Si richiamano, infine, le prescrizioni dell'allegato "O" del PTCP sui centri di pericolo. In particolare non è ammessa la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade.

Le aree oggetto degli interventi sono soggette, inoltre, al controllo degli apporti d'acqua di pianura, pertanto si richiama l'art. 3.1.10 del PSC, che prevede che i soggetti attuatori debbano realizzare sistemi di raccolta delle acque meteoriche tali da garantirne la laminazione per un volume complessivo di almeno 500mc per Ha di St. I sistemi di laminazione devono raccogliere le acque prima della loro immissione nel corso d'acqua ricevente o può essere garantito anche con un progetto di sistemazione organica delle reti di raccolta e smaltimento delle acque. Si chiede pertanto di esplicitare nella norma con quale modalità si intenda garantire l'invarianza idraulica per entrambe le aree.

Sulla base delle considerazioni riportate **sulla tutela delle acque**, si formula la seguente:

**RISERVA 2:**

Si chiede di massimizzare la percentuale di superficie di aree a permeabilità profonda, in riferimento agli obiettivi del PTCP per le zone di tutela delle acque sotterranee.

Si segnala inoltre la necessità, in fase esecutiva, di verificare con attenzione gli esatti livelli di soggiacenza della falda acquifera, per verificare l'assenza di interferenze con eventuali fondazioni profonde o piani interrati.

Si chiede di esplicitare con quale modalità si intenda garantire l'invarianza idraulica.

**2.3. Conclusioni del procedimento di riserve**

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", il procedimento di approvazione della variante al RUE in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla LR n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto ad adeguare la variante al RUE alle riserve presentate, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

**3.SEGNALAZIONI AGGIUNTIVE**

Si segnala che dovranno essere recepiti i contenuti del D. Lgs. 257/2016 "Disciplina di attuazione della direttiva 2014/94/UE del parlamento europeo e del Consiglio del 22/10/2014 sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi", in merito all'obbligatorietà per interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali con almeno 10 unità o di edifici diversi dalla residenza con superfici superiori a 500 mq della predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di ciascuna vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali. Tale obbligo è dovuto in tutti i casi di intervento realizzato mediante piano urbanistico attuativo (PUA).

## 4. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

### 4.1. Premessa

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle riserve al POC, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che L'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città Metropolitana.

### 4.2 Gli esiti della consultazione

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile, Servizio Area Reno e Po di Volano. Gli Enti hanno espresso parere favorevole sulla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre di quanto indicato dal Comune con comunicazione agli atti della città metropolitana PG 70992 del 3.12.2019 che dichiara che nel periodo di pubblicazione della Valsat, dalla data del 17/04/2019 sino al 16/06/2019, non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

### 4.3. Conclusioni

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 variante al RUE relativamente ai temi affrontati dalla Valsat, condizionata** al recepimento delle riserve sopra esposte 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 (allegato A).

## 5. LA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEL TERRITORIO

In considerazione del contenuto della variante, che incide su aree già indagate in sede di approvazione di PSC e RUE generali, non si ritiene necessaria l'espressione di ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

## 6. ALLEGATO

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC Metropolitana di ARPAE.

La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
(Ing. Alice Savi)

Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)