

## **AREA Pianificazione Territoriale**

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

---

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

#### **OGGETTO:**

Variante n. 10 al Regolamento Urbanistico Comunale (RUE), adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Castel Maggiore n. 22 del 30/04/2018

del **Comune di Castel Maggiore**

#### **PROCEDIMENTO:**

Formulazione di riserve al RUE e valutazione ambientale,  
ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017

Bologna, 9 ottobre 2018

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna  
Prot. n. 54825 del 9.10.2018 – Fasc. 8.2.2.9/6/2018

## Indice generale

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	3
2. RISERVE.....	4
2.1. Le serre fisse.....	4
2.2. Il Centro Raccolta Rifiuti di via Lirone (C.R.R.).....	5
2.3. La Tavola dei Vincoli.....	5
2.4. La disciplina dei de-hors.....	5
2.5. Conclusioni del procedimento di riserve.....	6
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	6
3.1. Premessa.....	6
3.2. Gli esiti della consultazione.....	6
3.3. Conclusioni.....	6
4. LA VALUTAZIONE SUL VINCOLO SISMICO.....	7

## 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, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa ammette, all'art. 4, comma 4, l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, entro il termine perentorio, definito dal procedimento di approvazione del PUG, ovvero tre anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.

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.

### 1.2. I contenuti della proposta comunale

Il Comune di Castel Maggiore, dotato della strumentazione urbanistica completa (PSC, POC e RUE approvati) propone modifiche specifiche al RUE, che non incidono sul dimensionamento complessivo degli strumenti di pianificazione vigenti, al fine di dare puntuale riscontro a richieste di privati cittadini e dell'Ufficio Tecnico comunale.

La variante ha inoltre il fine di omogeneizzare il RUE di Castel Maggiore agli altri dell'Unione dei Comuni Reno Galliera, proponendo alcune varianti normative già acquisite in altri RUE dei Comuni dell'Unione.

La presente variante propone pertanto alcune modifiche sia di carattere normativo, sia cartografiche:

- ARGOMENTO N. 1 – inserimento dell'area del Centro Raccolta Rifiuti (C.R.R.) di via Lirone a Castel Maggiore, erroneamente omissa nella cartografia vigente.
- ARGOMENTO N. 2 - riclassificazione con correzione cartografica di un'area che per un mero errore grafico è indicata nel RUE vigente come verde pubblico, in area AUC-B.
- ARGOMENTO N. 3 – in ottemperanza all'art. 17 quinquies della legge 134/2012, viene inserito nella norma del RUE l'obbligo, per particolari insediamenti, della dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica.
- ARGOMENTO N. 4 – Modifiche alle parti normative di carattere urbanistico del RUE. In particolare viene proposto:
  - il 4a che riguarda la revisione della definizione di serra, articolata nel RUE vigente in “serra aziendale” e “serra industriale”, proponendo un'unica definizione di “serra fissa”. Questo per allineare il RUE ad altri dell'Unione Reno Galliera che hanno inserito la modifica in accoglimento di un'osservazione in fase di approvazione dello strumento urbanistico. La modifica è motivata dal recepimento delle nuove pratiche di coltivazione, che utilizzano anche substrati diversi dal terreno (i substrati colturali sono materiali diversi dal suolo, costituiti da uno o più componenti, che possono essere di origine organica, inorganica, destinati allo sviluppo di un ciclo biologico). Infatti la differenza sostanziale fra le due definizioni vigenti, art. 2.5.7 – “Serra aziendale” e 2.5.8 – “Serra di tipo di industriale”, riguarda principalmente l'utilizzo del terreno agricolo quale substrato per la coltivazione;
  - il 4.b per cui nell'elenco degli usi di cui all'art. 2.7.2 della normativa, vengono eliminate le funzioni di carattere residenziale assistenziale e sanitario dall'uso UA2, inserendole in due sotto gruppi dell'uso U22, U22a e U22b;
  - il 4.c in cui viene integrato l'elenco degli usi di cui all'art. 2.7.2 della normativa con una specifica funzione relativa al commercio elettronico;

- il 4.d in cui viene modificato l'art. 7.6 – Difformità edilizie minori in recepimento della variazione della L.R. 23/2004 come modificata dalla L.R. 12/2017 e dalla L.R. 24/2017.
- ARGOMENTO N. 5 inserimento di una disciplina specifica per l'installazione di manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi od altre attività (de hors).

## **2. LE RISERVE**

Ai sensi dell'art. 33 comma 4bis e dell'art 34 comma 6 della LR 20/2000, la Città Metropolitana formula riserve relativamente a previsioni che riguardano la disciplina particolareggiata del territorio e che contrastano con i contenuti del PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

Nel caso specifico, il Comune fa richiesta alla Città Metropolitana di esprimersi sugli argomenti 1, 4.a, 4.b, 4.c e 5 in quanto temi che riguardano la disciplina particolareggiata del territorio.

### **2.1. Il Centro Raccolta Rifiuti (CRR – argomento 1)**

In merito al Centro Raccolta Rifiuti di via Lirone, in accordo con il parere di ARPAE, si chiede di integrare la documentazione acustica nelle successive fasi con le misure di rumore residuo e rumore ambientale ai vicini recettori e la verifica del rispetto del limite di immissione differenziale, prevedendo se necessario opere di mitigazione.

In merito al tema delle acque meteoriche si richiama inoltre che il progetto di ristrutturazione ed ampliamento debba prevedere l'adeguamento alle norme regionali vigenti in materia di gestione delle acque meteoriche di dilavamento. Le modalità di gestione e gli impianti di trattamento necessari saranno documentati in fase di Autorizzazione Unica dell'impianto per le verifiche di competenza del Gestore del Servizio Integrato ed ARPAE SAC. Si condivide infine il richiamo del Consorzio di Bonifica Renana alla prescrizione della Valsat sul tema dell'invarianza idraulica.

Per quanto sopra esposto in merito **al Centro Raccolta Rifiuti**, si esprime la seguente:

#### **RISERVA n. 1:**

Si chiede in accordo con il parere di ARPAE di integrare la documentazione acustica nelle successive fasi rispetto ai vicini recettori, prevedendo se necessario opere di mitigazione.

Si richiama inoltre che il progetto di ristrutturazione ed ampliamento debba prevedere l'adeguamento alle norme regionali vigenti in materia di gestione delle acque meteoriche di dilavamento.

### **2.2. Le serre fisse (argomento 4a)**

Nell'ottica di omogeneizzazione dei RUE dell'Unione Reno Galliera, l'Amministrazione Comunale propone la modifica della definizione di serra. In alcuni RUE dell'Unione è stata infatti modificata tale definizione, in accoglimento di un'osservazione in fase di approvazione dello strumento urbanistico, inserendo un'unica definizione: "serra fissa", laddove era distinta in "serra aziendale" e "serra industriale". Nel prendere atto delle innovazioni colturali che rendono desueta la coltivazione a terra, si chiede di esplicitare nella norma che le serre fisse realizzate in territorio rurale non comportino impermeabilizzazione del suolo, non maturino diritto edificatorio, si configurino come strutture leggere e che alla loro dismissione sia prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. Conseguentemente in tali casi sarà da escludere il cambio d'uso e in particolare l'uso commerciale.

La variante prevede alla voce d) tra gli interventi ammessi la Nuova Costruzione (NC), subordinata alla preventiva approvazione dei programmi di Riconversione e/o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA), con SU 0 0,25 mq/mq di SAU. Condividendo tale modalità attuativa, si chiede di modificare il paragrafo 3 dell'art 30, escludendo la realizzazione di serre fisse dall'elenco degli interventi attuabili per intervento diretto.

Si segnala inoltre l'opportunità di ridurre i parametri urbanistici per il dimensionamento delle serre, in coerenza con quanto previsto con altri manufatti funzionali all'attività agricola, contenendoli in particolare nelle zone di particolare valore paesaggistico-ambientale.

Inoltre, nella prevista convenzione che disciplina per ogni proposta gli specifici aspetti di impatto ambientale, oltre all'impatto paesaggistico, dovrà essere posta particolare attenzione alla salvaguardia della permeabilità del suolo, alla gestione degli scarichi e alla compromissione delle caratteristiche naturali dei terreni destinati all'uso agricolo.

Si ricorda infine che la nuova legge urbanistica regionale assegna alla Città metropolitana il compito di dettare la disciplina del territorio rurale, come indicato nell'art 41 comma 6h) della LR 24/2017 che specifica i contenuti del PTM (Piano territoriale Metropolitano). Inoltre, l'art. 36 comma 6 prevede che nel periodo transitorio, nelle more dell'adozione del PUG e del PTM la facoltà di modificare tale disciplina sia direttamente in capo alla Città metropolitana, così come meglio specificato nella nota 9 del paragrafo IV del documento della Regione Emilia Romagna "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale" del 14/03/2018.

Per quanto sopra esposto in merito **alle serre fisse**, si esprime la seguente

**RISERVA n. 2:**

Si chiede di esplicitare nella norma che le serre fisse realizzate in territorio rurale non comportino impermeabilizzazione del suolo, non maturino diritto edificatorio, si configurino come strutture leggere e che alla loro dismissione sia prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, escludendo il cambio d'uso. Condividendo inoltre di attuare tali interventi tramite PRA, si chiede di escluderli dall'elenco degli interventi attuabili per intervento diretto, indicando che nella prevista convenzione che disciplina ogni proposta, sia posta particolare attenzione, oltre all'aspetto paesaggistico, anche alla permeabilità del suolo, alla gestione degli scarichi e alla compromissione delle caratteristiche naturali dei terreni destinati all'uso agricolo. Si segnala infine l'opportunità di ridurre i parametri urbanistici per il dimensionamento delle serre, in coerenza con quanto previsto con altri manufatti funzionali all'attività agricola.

### **2.3. La disciplina dei dehors (argomento 5)**

Al punto 5 il Comune propone di inserire una disciplina specifica per l'installazione di manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi od altre attività (dehors), al fine di far fronte alle esigenze manifestate da diversi esercizi pubblici del territorio di implementare la loro offerta di spazi e servizi in via permanente (ossia, non in relazione ad esigenze provvisorie) anche in ambiti edificati e saturi. Viene quindi data la possibilità di una quota straordinaria di diritto edificatorio, da esprimere sotto forma di struttura leggera e da rimuovere al cessare dell'attività.

Si ritiene che la concessione dei dehors debba essere subordinata ad una valutazione di ammissibilità caso per caso in considerazione delle caratteristiche del contesto, eventualmente definendo a priori nel RUE criteri o le zone vocate a tali usi ed escludendo interventi in aree particolarmente sensibili, ad esempio dove la loro realizzazione comporti un aumento dei suoli impermeabilizzati in aree già critiche sotto questo aspetto, oppure dove non sia garantita la fruibilità degli spazi pubblici aperti, come marciapiedi, strade, piste ciclabili, verde pubblico, piazze.

In accordo con il parere di ARPAE, si osserva che in determinate situazioni la presenza dei dehors possa incrementare le emissioni acustiche a danno dei residenti, pertanto si chiede di subordinare i permessi edilizi a specifici approfondimenti, in particolare alla presentazione di una documentazione previsionale di impatto acustico redatta da tecnico competente in acustica ambientale e di inserire il divieto di utilizzo di impianti elettroacustici per la diffusione di musica presso dette strutture, qualora il pubblico esercizio sia ubicato in edifici all'interno di un contesto abitativo.

Infine in accordo con la Soprintendenza si richiama che tra i Beni vincolati ex D. Lgs. 42/2004, per cui garantire il rispetto della tutela sono comprese anche le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico.

Per quanto sopra esposto in merito **la disciplina dei dehors**, si esprime la seguente

**RISERVA n. 3:**

Si chiede nell'art. 10.12 del RUE di subordinarne l'ammissibilità alla verifica di compatibilità degli interventi con le caratteristiche del contesto, con particolare riferimento alla fruibilità dei restanti spazi pubblici aperti, alla permeabilità dei suoli ed al tema del rumore.

## **2.4. La Tavola dei vincoli**

Ribadendo quanto indicato dalla Soprintendenza, in merito alla ricognizione dei vincoli di tutela indicati nella Tavola dei vincoli, per quanto riguarda i beni sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, si evidenzia che dall'elenco mancano i beni relativi ai 7 provvedimenti di vincolo trasmessi dalla Direzione Regionale del MIBACT. Si chiede quindi di integrare gli elaborati relativi con tali ulteriori beni.

Per quanto sopra esposto in merito **alla tavola dei vincoli**, si esprime la seguente

**RISERVA n. 4:**

Si chiede di recepire nella Tavola dei vincoli i beni indicati dalla Soprintendenza, sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004.

## **2.5. Le conclusioni del procedimento di riserve**

Relativamente al RUE, secondo quanto stabilito dall'art. 34 della L.R. 20/00 e smi, il Consiglio Comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate dalla Città metropolitana, ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate e approva il Piano.

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

## **3.1. 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 il Servizio Autorizzazioni e Concessioni SAC 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.

## **3.2 Gli esiti della consultazione**

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, Consorzio di Bonifica Renana, ATERSIR, HERA, Servizio difesa del suolo, della costa e bonifica della Regione Emilia Romagna, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale. Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della Valsat, dal 20 giugno 2018 fino al 18 agosto 2018, non sono arrivate osservazioni pertinenti problematiche di carattere ambientale.

### **3.3. Le conclusioni della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale**

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, 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” (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da SAC di ARPAE, allegata. Ai sensi della Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato il Piano, la relativa Dichiarazione di Sintesi e il piano di Monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB ed a trasmetterli alla Città metropolitana.

### **4. LA VALUTAZIONE SUL VINCOLO SISMICO**

Stante il contenuto e la natura della variante che non incide sulla capacità edificatoria, si condivide la proposta dell'Amministrazione Comunale di non esprimere una ulteriore valutazione di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008, rispetto a quanto indicato nel parere già espresso in sede di riserve al PSC.

### **5. ALLEGATO**

Proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE

Responsabile Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Alice Savi

Tecnico istruttore  
Arch Maria Luisa Diana