



# RUE

regolamento urbanistico edilizio

## **VARIANTE N. 13/2020**

(ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

### **Relazione illustrativa Normativa**

**Controdeduzioni e approvazione**

#### **ELAB. 1**

**Sindaco**

Belinda Gottardi

**Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore

**Segretario Comunale**

Dott. Monica Tardella

**Ufficio Tecnico Comunale**

Arch. Giovanni Panzieri

**Adozione:** delibera C.C. n. 50 del 29/7/2020

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

**Gruppo di lavoro**

**Unione Reno Galliera**

**Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore

Arch. Elena Lazzari

Arch. Matteo Asioli

Geom. Sabrina Guizzardi

**Per il Comune di Castel Maggiore**

Arch. Giovanni Panzieri

Arch. Claudia Lodi

## 1. INTRODUZIONE

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

Il Rue è stato nel tempo assoggettato alle seguenti varianti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Variante n. 11/2019 approvata con delibera consiliare n. 44 del 25/09/2019

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

La presente variante riguarda una specifica modifica di una scheda attuativa dell'ambito AUC-C, che non incide sul dimensionamento complessivo degli strumenti di pianificazione vigenti e non presenta alcuna criticità di tipo ambientale.

Gli argomenti di variante sono così riepilogati:

**ARGOMENTO N. 1** - Modifica della scheda 17.

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.3 comma 5 della sopracitata L.R. 24/2017 “i Comuni dotati di PSC che prima dell’entrata in vigore della presente legge, abbiano adottato il RUE, il POC, varianti ai medesimi piani ovvero varianti al PSC possono completare l’iter di approvazione degli stessi secondo quanto previsto dalla legge regionale n.20 del 2000, ferma restando l’osservanza dell’obbligo di cui al comma 1 del presente articolo”.

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

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

- la variante n. 13/2020 al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Castel Maggiore è stata adottata ai sensi dell’art. 33 della L.R. 20/2000, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 29/7/2020;
- 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 16/09/2020 al 15/11/2020;
- l'avviso dell'avvenuto deposito, prot. n.17609/2020, è stato pubblicato ai sensi di legge, sul BUR del 16/9/2020, all’albo pretorio e sul sito del Comune di Castel Maggiore dal 16/9/2020;
- contemporaneamente al deposito, la deliberazione ed i relativi allegati, ai sensi della lettera h), comma 1 dell’art. 19 della L.R. 05/05/1982, n. 19 e s. m. e i., sono stati trasmessi agli enti specificati di seguito per l’espressione del proprio parere:
  - A.U.S.L. Bologna – Sede di San Giorgio di Piano, con prot. n.17614 del 25/8/2020;
  - ARPA – Sez. prov.le Bologna, con prot. n.17614 del 25/8/2020;

Durante il periodo di deposito sono pervenuti i seguenti pareri degli enti competenti:

- il parere A.U.S.L., mantenuto in atti al prot. n. 24212 del 4/11/2020;
- il parere ARPA – Sez. prov.le Bologna, mantenuto in atti al prot. n. 1701 del 21/01/2021;

e **nessuna osservazione** da parte dei privati.

Il Consiglio, in sede di approvazione, si esprime sulle risposte ai pareri 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.13/2020 entrerà in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BURER.

### **3. ISTRUTTORIA TECNICA**

#### **3.1 PARERI IGIENICO-SANITARI**

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

Nel citato parere, prot. n. 24212 del 04/11/2020, A.U.S.L. si esprime come segue:  
“valutati gli aspetti igienico-sanitari di competenza, fatti salve le valutazioni di altri Enti, si esprime Parere Favorevole alla Variante presentata”.

##### DISCUSSIONE

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

##### MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna

##### **3.1.2 PARERE ARPAE Territoriale (distretto)**

Nel citato parere, prot. n. 1701 del 21/01/2021, ARPAE esprime parere favorevole, vincolando al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- “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. Si precisa che :
  - ove tra il fondo della vasca di laminazione e la 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, dovrà essere posizionato un sistema di chiusura dello scarico (saracinesca ecc) da attivare in caso di eventi accidentali e predisposto un sistema di blocco/captazione (es griglia... ecc) di eventuali solidi/oggetti (es.mozziconi, cartacce ecc) per evitare che confluiscano nella vasca di laminazione;
  - la laminazione dovrà prevedere lo svuotamento completo della vasca;
  - dovrà essere previsto il riuso delle acque meteoriche di dilavamento dei coperti (all'interno dell'edificio, per irrigazione del verde ecc): solo le acque meteoriche di dilavamento ricadenti sull'area del comparto destinata a isola ecologica, 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 e alla gestione degli eventuali scarichi di acque reflue industriali e/o di acque reflue di dilavamento e/o acque di aggettamento in acque superficiali e nel reticolo scolante e/o nella fognaria pubblica; tali scarichi dovranno essere preventivamente

Autorizzati ai sensi del Dlgs 152/06 e s.m.i. e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato;

- Le terre e rocce da scavo prodotte vengano gestite ai sensi di quanto stabilito dal DPR 120/2017.
- Infine, in merito alla matrice acque, si rimanda ogni ulteriore valutazione, alla fase di richiesta di Autorizzazione Unica Ambientale per le acque reflue urbane derivanti dallo scarico in corpo superficiale.

#### DISCUSSIONE

Si prende atto delle indicazioni e si provvede ad integrare la prescrizione nella Normativa urbanistico-edilizia al paragrafo 2 comma 2 degli artt. 25, 26, 27 relativi agli Ambiti consolidati AUC-C, AUC-D e AUC-E.

#### MODIFICHE AGLI ELABORATI

Integrazione al paragrafo 2 comma 2 degli artt. 25, 26, 27 relativi agli Ambiti consolidati AUC-C, AUC-D e AUC-E.

### **3.2 OSSERVAZIONI DEI PRIVATI**

Non sono pervenute osservazioni da parte di privati

Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

Omissis (...)

paragrafo 2): Modalità attuative

Omissis (...)

2. ~~Le reti fognarie~~, Nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni ambientali: ~~rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.~~

- Le reti fognarie dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche
- deve essere 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.
- Devono essere realizzate reti fognarie separate per le acque reflue domestiche e meteoriche. La rete separata delle acque meteoriche, qualora sia presente reticolo superficiale, dovrà esservi connessa garantendo l'invarianza idraulica senza interferenze con la falda acquifera più superficiale e dovrà essere acquisito il parere dell'Ente Gestore. Si precisa che :
  - ove tra il fondo della vasca di laminazione e la 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, dovrà essere posizionato un sistema di chiusura dello scarico (saracinesca ecc) da attivare in caso di eventi accidentali e predisposto un sistema di blocco/captazione (es griglia... ecc) di eventuali solidi/oggetti (es.mozziconi, cartacce ecc) per evitare che confluiscano nella vasca di laminazione;
  - la laminazione dovrà prevedere lo svuotamento completo della vasca;
  - dovrà essere previsto il riuso delle acque meteoriche di dilavamento dei coperti (all'interno dell'edificio, per irrigazione del verde ecc): solo le acque meteoriche di dilavamento ricadenti sull'area destinata a isola ecologica, dovranno essere intercettate e convogliate alla rete nera).
- devono essere verificati gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, ai sensi di quanto normato dalla normativa regionale vigente .
- devono essere valutati gli impatti ambientali dovuti alla fase di cantierizzazione, prevedendo le procedure necessarie di gestione finalizzate all'abbattimento delle polveri 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; tali scarichi dovranno essere preventivamente Autorizzati ai sensi del Dlgs 152/06 e smi e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
- Le terre e rocce da scavo prodotte devono essere gestite ai sensi di quanto stabilito dal DPR 120/2017.

3. Le opere di recupero dell'edificio di Via Lame 165-167 (nel centro urbano di Trebbo di Reno) devono garantire la conservazione delle facciate principali caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici di pregio (facciate est e nord).



## Art. 26 – Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (AUC-D)

Omissis (...)

### paragrafo 2): Modalità attuative

Omissis (...)

2. ~~Le reti fognarie~~, Nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni ambientali: ~~rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.~~

- Le reti fognarie dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche
- deve essere 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.
- Devono essere realizzate reti fognarie separate per le acque reflue domestiche e meteoriche. La rete separata delle acque meteoriche, qualora sia presente reticolo superficiale, dovrà esservi connessa garantendo l'invarianza idraulica senza interferenze con la falda acquifera più superficiale e dovrà essere acquisito il parere dell'Ente Gestore. Si precisa che :
  - ove tra il fondo della vasca di laminazione e la 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, dovrà essere posizionato un sistema di chiusura dello scarico (saracinesca ecc) da attivare in caso di eventi accidentali e predisposto un sistema di blocco/captazione (es griglia... ecc) di eventuali solidi/oggetti (es.mozziconi, cartacce ecc) per evitare che confluiscono nella vasca di laminazione;
  - la laminazione dovrà prevedere lo svuotamento completo della vasca;
  - dovrà essere previsto il riuso delle acque meteoriche di dilavamento dei coperti (all'interno dell'edificio, per irrigazione del verde ecc): solo le acque meteoriche di dilavamento ricadenti sull'area destinata a isola ecologica, dovranno essere intercettate e convogliate alla rete nera).
- devono essere verificati gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, ai sensi di quanto normato dalla normativa regionale vigente .
- devono essere valutati gli impatti ambientali dovuti alla fase di cantierizzazione, prevedendo le procedure necessarie di gestione finalizzate all'abbattimento delle polveri e alla gestione degli eventuali scarichi di acque reflue industriali e/o di acque reflue di dilavamento e/o acque di aggettamento in acque superficiali e nel reticolo scolante e/o nella fognaria pubblica; tali scarichi dovranno essere preventivamente Autorizzati ai sensi del Dlgs 152/06 e smi e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
- Le terre e rocce da scavo prodotte devono essere gestite ai sensi di quanto stabilito dal DPR 120/2017.

**Art. 27 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E) ed insediamenti in territorio extraurbano**

*Omissis (...)*

**paragrafo 2): Modalità attuative**

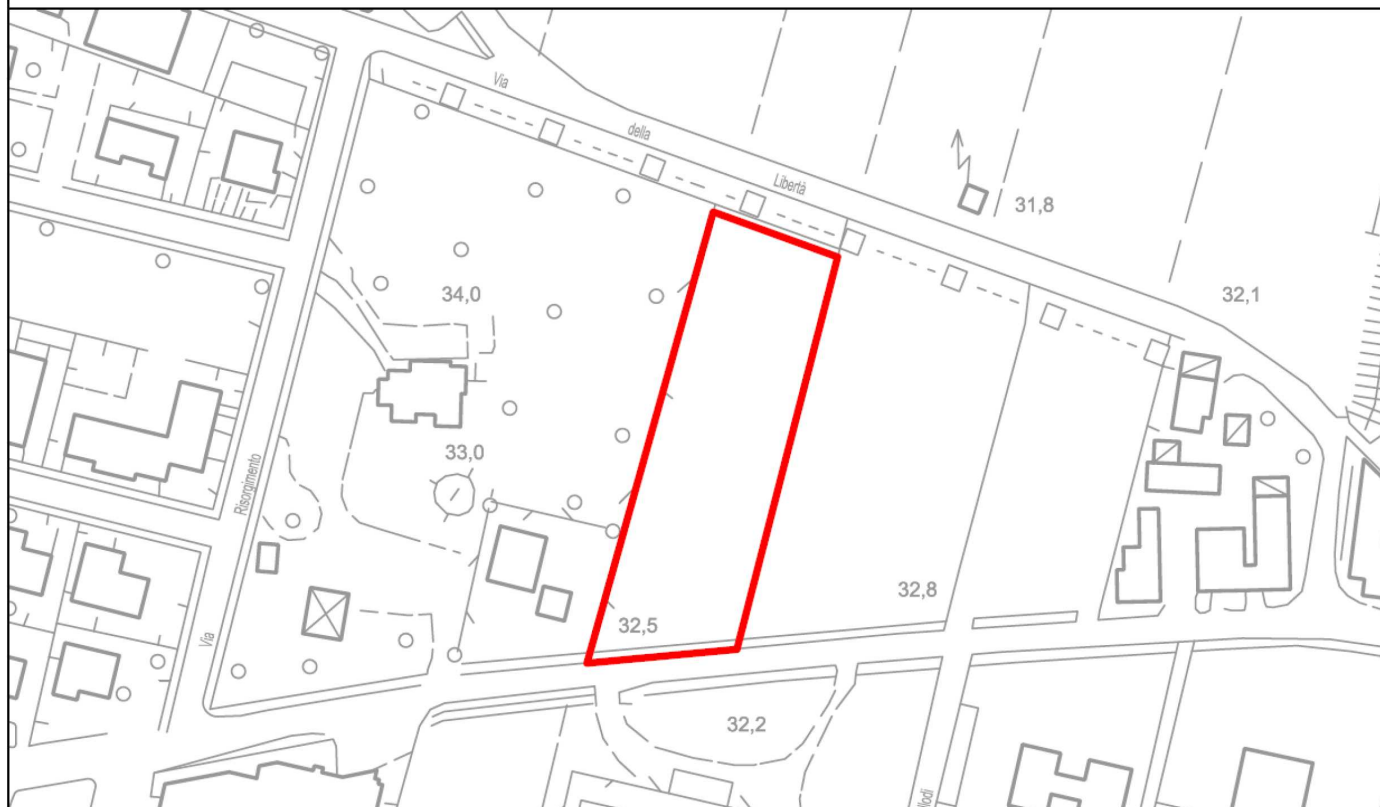
*Omissis (...)*

2. ~~Le reti fognarie~~, Nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni ambientali: ~~rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.~~

- Le reti fognarie dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche
- deve essere 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.
- Devono essere realizzate reti fognarie separate per le acque reflue domestiche e meteoriche. La rete separata delle acque meteoriche, qualora sia presente reticolo superficiale, dovrà esservi connessa garantendo l'invarianza idraulica senza interferenze con la falda acquifera più superficiale e dovrà essere acquisito il parere dell'Ente Gestore. Si precisa che :
  - ove tra il fondo della vasca di laminazione e la 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, dovrà essere posizionato un sistema di chiusura dello scarico (saracinesca ecc) da attivare in caso di eventi accidentali e predisposto un sistema di blocco/captazione (es griglia... ecc) di eventuali solidi/oggetti (es.mozziconi, cartacce ecc) per evitare che confluiscano nella vasca di laminazione;
  - la laminazione dovrà prevedere lo svuotamento completo della vasca;
  - dovrà essere previsto il riuso delle acque meteoriche di dilavamento dei coperti (all'interno dell'edificio, per irrigazione del verde ecc): solo le acque meteoriche di dilavamento ricadenti sull'area destinata a isola ecologica, dovranno essere intercettate e convogliate alla rete nera).
- devono essere verificati gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, ai sensi di quanto normato dalla normativa regionale vigente.
- devono essere valutati gli impatti ambientali dovuti alla fase di cantierizzazione, prevedendo le procedure necessarie di gestione finalizzate all'abbattimento delle polveri e alla gestione degli eventuali scarichi di acque reflue industriali e/o di acque reflue di dilavamento e/o acque di aggrottamento in acque superficiali e nel reticolo scolante e/o nella fognaria pubblica; tali scarichi dovranno essere preventivamente Autorizzati ai sensi del Dlgs 152/06 e smi e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
- Le terre e rocce da scavo prodotte devono essere gestite ai sensi di quanto stabilito dal DPR 120/2017.

(...)

*Omissis*

**INTERVENTO n. 17 - VIA CORTICELLA**
**SCALA 1:1000**


Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	SU = 1650 mq
Usi	=	UA1
Parcheggi pubblici (P1)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Verde pubblico	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Parcheggi privati (P3)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Altezza massima	=	<b>9,50 16 m</b>
Distanze	=	Come definite dall'art. 25 del presente RUE
Rapporto di copertura (Q)	=	50% del lotto
Permeabilità (VP)	=	40% della superficie scoperta e comunque non peggiorativo rispetto alla situazione esistente
Prescrizioni particolari	=	L'intervento è soggetto a versamento di costo di costruzione, oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria). <del>La</del> aggiunta al contributo di costruzione l'intervento comporta l'applicazione dei criteri perequativi fissati dalla delibera di giunta comunale n. 28 del 17-13-2017. Nella convenzione, allegata al primo titolo abilitativo, il titolare della richiesta dovrà farsi carico del finanziamento di opere di urbanizzazione generale a servizio della frazione di Trobbo. L'importo definitivo sarà definito in sede di rilascio del titolo abilitativo previa validazione da parte del settore Lavori Pubblici del progetto esecutivo dell'opera redatto ai sensi del D.Lgs. 50/2016. La congruità della spesa, al netto dell'IVA, verrà verificata sulla base di un computo metrico estimativo redatto secondo i prezzi unitari di mercato, riconoscendo lo speso tecnico in quota non superiore al 10% dell'importo dei lavori. <b>In aggiunta al contributo di costruzione, è dovuto il contributo straordinario di sostenibilità, assolto mediante progettazione di opere pubbliche in conformità al D. Lgs. 50/2016 ed esecuzione delle stesse, con riferimento alla convenzione del 16.6.2020 a rogito del notaio Gullà Repertorio n. 36655 Raccolta n. 15486</b>
Aspetti ambientali	=	In sede di presentazione dei titoli abilitativi dovranno essere effettuati approfondimenti di carattere ambientale, in particolare i temi dell'invarianza idraulica e del rumore. In merito all'acustica, nello specifico, dovrà essere predisposta o aggiornata la documentazione finalizzata a verificare la compatibilità degli immobili con i limiti previsti dalla classificazione acustica comunale e presentata una valutazione previsionale di clima acustico in sede di richiesta del primo permesso di costruire (RISERVA 1). Fermo restando i requisiti relativi alla separazione delle reti fognarie, dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica previste dall'art. 4.8 del PTCP Norme (500 mc/ha di volumi disponibili in vasche condotte delle reti bianche maggiorate). <del>In caso di edificazione di residenze occorre escludere criticità acustiche derivanti dalla vicina linea ferroviaria Bologna Padova. I limiti applicabili sono quelli della fascia A del DPR 450/09 pari a 70 dB (A) nel periodo diurno e 60 dB(A) nel periodo notturno.</del>