



## **Settore Pianificazione Territoriale**

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

#### **OGGETTO:**

Modifica di una attività commerciale di vicinato in “struttura medio piccola” con contestuale titolo abilitativo, in variante alla pianificazione vigente in via Pio La Torre 1/L

**nel Comune di CASTEL MAGGIORE**

#### **PROCEDIMENTO:**

“Procedimento unico” di cui all'art.53, comma 1, lettera b), della L.R. 24/2017

Valutazioni previste ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24/2017

Bologna, 10 marzo 2026

*Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna*

## **SOMMARIO**

1. QUADRO DI RIFERIMENTO .....	2
1.1. QUADRO NORMATIVO .....	2
1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE.....	2
1.3. PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.....	2
2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	3
3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE .....	3
4. LA COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEL TERRITORIO.....	3

## 1. QUADRO DI RIFERIMENTO

### 1.1. 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 introduce il “procedimento unico” disciplinato dall'art. 53, per *“l'approvazione di [...] progetti di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, ovvero [...] di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate”*.

### 1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

L'Unione Reno Galliera ha attivato il procedimento unico in oggetto con l'indizione della conferenza di servizi decisoria al fine di approvare il progetto per la trasformazione di un'attività commerciale nel Comune di Castel Maggiore in via Pio La Torre 1/L, presentato dalla società “Le Piazze” proprietaria del complesso immobiliare commerciale in cui è ubicata l'attività e dalla società “Il Sagittario”, affittuaria dello spazio commerciale oggetto del procedimento.

L'intervento di progetto consiste nella revisione degli spazi di un'attività commerciale esistente all'interno dell'area commerciale “Le Piazze”, con l'ampliamento della superficie di vendita (SV) del negozio affittato dalla società “Il Sagittario” attualmente operante sotto l'insegna “Benetton”, dagli attuali 249,94 mq ai previsti 328,00 mq. Tale incremento avviene a scapito di un'area interna precedentemente destinata a deposito/stoccaggio merci, senza aumento della Superficie Utile (SU) complessiva o della Superficie Lorda di Piano (SLP), che rimangono invariate (rispettivamente 397,88 mq e 418,60 mq).

L'aumento della superficie di vendita oltre la soglia dei 250 mq modifica la destinazione d'uso da “Esercizio di Vicinato” (UC3) a “Medio Piccola Struttura di Vendita non alimentare” (UC4).

Pertanto la variante urbanistica consiste nella modifica, a parità di SU e SLP, delle quantità previste di SV per le diverse destinazioni d'uso commerciali all'interno delle norme tecniche attuative del piano particolareggiato 4M, che interessa per il sub-comparto 4M Sub1 l'area commerciale “Le Piazze”.

Il progetto non prevede modifiche esterne all'immobile, né variazioni alla sagoma o ai volumi dell'edificio. Gli interventi sono limitati a modifiche interne della ripartizione degli spazi interni

Nella relazione illustrativa viene dichiarato che gli standard relativi a verde e parcheggi pubblici risultano già soddisfatti dalle opere realizzate in precedenza, in quanto connessi alla quantità di SU che rimane invariata. Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, l'ampliamento della SV richiede un'integrazione di 86,64 mq (circa 3,4 posti auto), rispetto a cui la relazione dimostra che tali spazi sono già reperiti all'interno delle dotazioni eccedenti del comparto commerciale “Le Piazze”.

### 1.3. PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

L'unità immobiliare oggetto d'intervento è classificata nella Tavola 1 del **PSC** vigente del Comune di Castel Maggiore, all'interno di un ambito “AUC-B - Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali – Ambiti Consolidati in corso di attuazione”.

Nel **RUE** l'area è invece individuata come ambito “AUC-A - Sistema insediativo per funzioni prevalentemente Residenziali – Ambito urbani consolidati di maggiore qualità insediativa”.

La classificazione del RUE è conseguente all'attuazione del **piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto 4M**, approvato inizialmente con delibera del Consiglio Comunale n.86 del 24.11.2004 successivamente modificato con ultima variante urbanistica approvata con deliberazione della Giunta Comunale n° 147 del 25.11.2016, su

cui si è espressa anche la Città metropolitana di Bologna con Atto del Sindaco metropolitano escludendo la variante dalla procedura di VAS (istruttoria PG n. 55231 del 11.10.2016). Nella documentazione trasmessa viene dichiarata la vigenza della convenzione relativa al piano particolareggiato con scadenza al 29 giugno 2030.

Le norme tecniche di attuazione di tale piano particolareggiato disciplinano usi, quantità e modalità di attuazione del comparto, compreso l'area commerciale "Le Piazze" contenuta nel sub-comparto 4M Sub1, all'interno della quale sono ammesse entrambe le destinazioni d'uso "Esercizio di Vicinato" (UC3) e "Medio Piccola Struttura di Vendita non alimentare" (UC4).

All'art. 23 del RUE, che disciplina gli ambiti AUC-A, viene specificato che *"per le aree classificate AUC-A comprese all'interno del Piano particolareggiato 4M valgono le norme tecniche di Piano"*.

## **2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

Il procedimento attivato dal Comune è dunque finalizzato all'approvazione di un progetto relativo ad un'attività economica insediata in variante agli strumenti urbanistici comunali.

Preso dunque atto della generale coerenza della proposta con le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale vigenti, non si esprimono osservazioni in merito alla variante urbanistica proposta.

Si segnala, tuttavia, la necessità di garantire la coerenza con l'atto di coordinamento tecnico sul procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 approvato con DGR 1577/2024. In particolare, tenuto conto che l'istanza del procedimento è presentata sia dal soggetto proprietario che dall'affittuario dell'immobile oggetto dell'intervento si richiama la necessità di verifica da parte del Comune delle condizioni di cui al capitolo 2.3.3 dell'atto di coordinamento alla lettera e), ossia che il soggetto proprietario si obblighi a concedere all'imprenditore insediato gli spazi oggetto del procedimento con un contratto di affitto della durata di almeno 10 anni.

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

La L.R. 24/2017 prevede che la Città metropolitana si esprima in qualità di Autorità competente in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale delle varianti urbanistiche nell'ambito della Conferenza dei servizi disciplinata dall'art. 53 "Procedimento unico".

Visti i contenuti della variante urbanistica, si condivide la proposta dell'Amministrazione Comunale (PG 11969 del 19.02.2026) di escludere la stessa dalla procedura di valutazione ambientale, in coerenza con l'art. 19, comma 6 della L.R. 24/2017. Pertanto si rammenta anche di eliminare negli elaborati di variante presentati i riferimenti alla Valsat.

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

Alla luce della richiesta di esenzione dal parere sismico a firma del tecnico competente trasmessa con le integrazioni pervenute con PG. 6899 del 02.02.2026 e in considerazione del contenuto della variante, 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).

Firmato:  
La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:  
Il Funzionario Tecnico  
(Ing. Francesco Selmi)