

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
relativo al comparto sub ambito 1.1

del Comune di

SAN PIETRO IN CASALE

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI
ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.
e valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017

Bologna, 15 maggio 2019

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

Prot. n. 29695 del 15.05.2019 – Fasc. 8.2.2.8/15/2018

Indice generale

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	2
1.1. Il quadro normativo.....	2
1.2. I contenuti della proposta comunale.....	2
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	3
2.1. Viabilità e accessibilità.....	3
2.2. Il rischio idraulico e la permeabilità.....	3
2.3. Il beneficio pubblico previsto nel POC.....	4
2.4. Periodo di validità degli strumenti attuativi.....	4
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	5
3.1. Premessa.....	5
3.2. Gli esiti della consultazione.....	5
3.3. Le conclusioni.....	5
4. GLI ALLEGATI.....	5

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 c), il completamento del procedimento di approvazione di PUA e loro varianti, adottati prima o durante il periodo transitorio di tre anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

1.2. I contenuti della proposta comunale

Il Comune di San Pietro in Casale, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone il PUA di iniziativa privata per l'attuazione del comparto sub 1.1, programmato nel POC 2013-2018.

L'area è situata nel settore nord-ovest del Capoluogo in adiacenza, su tre lati, di un Ambito consolidato residenziale dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E).

Sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale (St)= 11.179 mq
- Superficie Utile (SU) = 2.135 mq
- Suddivisione in 8 lotti
- Abitanti teorici (A.T.) = $2.135/27 = 79$
- Altezza massima non superiore a 7,00 m (massimo n.ro 2 piani fuori terra). Per il solo lotto n.8 l'altezza massima prevista è pari a 10,50 m (massimo n.ro 3 piani fuori terra).
- Superficie permeabile (Sp) non inferiore al 50% della porzione di lotto scoperta.
- Rapporto di copertura (Q) = al 40% del lotto
- 28 unità immobiliari residenziali con diverse tipologie insediative: monofamiliari, bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari, appartamenti.

In merito alle dotazioni territoriali, sono richieste dal PSC e dal RUE:

P1 (parcheggi pubblici)= $79 \times 6 = 474$ mq

U (verde pubblico) = $79 \times 24 = 1.896$ mq

alle quali corrispondono le dotazioni territoriali previste in progetto che sono pari a:

P1 (parcheggi pubblici) = 481 mq

U (verde pubblico) = 1.911 mq

Rispetto alle opere “extra oneri”, nella relazione illustrativa (pag. 2) è prevista a carico del proponente la cessione gratuita di un lotto destinato a verde pubblico situato nell'area del Piano Particolareggiato ex PRG C3.5, pari a SF di 2.407 mq, oltre all'intervento di manutenzione ordinaria e riqualificazione degli attuali spogliatoi delle palestre comunali di via Genova e via Conta.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA alle previsioni urbanistiche del PSC, poiché il comparto è all'interno dell'ambito di nuovo insediamento residenziale ANS 1. Si segnalano di seguito alcune osservazioni.

2.1. Viabilità e accessibilità

L'accessibilità al comparto è prevista dalla via Stagno, che si configura allo stato attuale come una viabilità locale extraurbana con una larghezza di poco più di tre metri ed asfaltata solo in parte e quindi attualmente non idonea a fungere da viabilità urbana di quartiere.

Si segnala a tal proposito una discrepanza tra quanto indicato negli elaborati planimetrici, che delineano un unico accesso al comparto nella parte iniziale della via Stagno prossima all'incrocio con la via Massumatico, unitamente ad una viabilità di distribuzione interna al lotto, e quanto indicato in Relazione a pag. 2 in cui si prevede l'accesso diretto ai singoli lotti attestantisi sulla via Stagno con attraversamenti dedicati e tombamento del fosso esistente. Inoltre le NTA art. 19 consentono di variare il numero e la posizione dei passi carrai a seconda delle esigenze distributive e di accesso ai singoli lotti.

Inoltre la via Stagno è classificata come viabilità storica nella Carta Unica comunale. Per tali tipologie di tutela, l'art 18 comma d) del PSC, richiamando la norma del PTCP art 8.5 prescrive che debba esserne tutelato l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico, percettivo sia paesaggistico-ambientale. In particolare, devono essere evitati allargamenti e snaturamenti della sede stradale (modifiche dell'andamento altimetrico della sezione stradale e del suo sviluppo longitudinale, modifiche alla pavimentazione e al fondo stradale).

Pertanto, vista la necessità di allargare la via Stagno anche in rapporto alla popolazione di 80 abitanti che andrà ad insediarsi, si chiede di perseguire la scelta più sostenibile, come indicato nel contributo di AACM di ARPAE, suggerendo di allargare ed adeguare via Stagno dalla via Massumatico, fino al primo accesso posizionato, come indicato alla Tav. 4.2 a pag. 3 del documento di Valsat, subito dopo il lotto L5, e che tutta la restante viabilità di accesso agli altri lotti avvenga tramite percorsi interni al comparto, anche al fine di preservare il più possibile la viabilità storica.

In tema di mobilità ciclopedonale, in coerenza da quanto indicato nel PSC, che richiede all'intero ambito 1, lo sviluppo di una mirata rete di percorsi relazionata con la rete comunale, e conseguentemente con la fermata ferroviaria, si chiede di approfondire nella Valsat il tema della connessione ciclopedonale, secondo criteri di sicurezza e minimizzazione del percorso.

OSSERVAZIONE 1:

Vista la necessità di allargare la via Stagno, si chiede di perseguire la scelta più sostenibile, suggerendo di allargare ed adeguare via Stagno dalla via Massumatico, fino al primo accesso, prevedendo la restante viabilità di accesso agli altri lotti tramite percorsi interni al comparto, anche al fine di preservare il più possibile la viabilità storica.

In tema di mobilità ciclopedonale, in coerenza da quanto indicato nel PSC, si chiede di approfondire nella Valsat il tema dello sviluppo di una mirata rete di percorsi relazionata con la rete comunale, e conseguentemente con la fermata ferroviaria, secondo criteri di sicurezza e minimizzazione del percorso.

2.2. Il rischio idraulico e la permeabilità

L'area ricade nella tutela del controllo degli apporti d'acqua, pertanto nella VALSAT del PUA si prevede un sistema di laminazione delle acque superficiali, indicando che l'intero areale sarà impermeabilizzato. Tale indicazione contrasta con la necessità di massimizzare le superfici permeabili, anche al fine di facilitare l'infiltrazione superficiale, come richiesto nei pareri sulla compatibilità con le condizioni di pericolosità locale del territorio e in quello di AACM di ARPAE, allegati.

Si chiede quindi di chiarire la Superficie permeabile minima prevista, esprimendola in termini percentuali sulla ST, nel rispetto di quanto indicato dalle NTA che prescrive una Superficie permeabile (SP) non inferiore al 50% della porzione di lotto scoperta. Inoltre, si richiamano le prescrizioni di ARPAE volte ad escludere il configurarsi del sistema di laminazione previsto come uno scarico delle acque meteoriche nelle acque sotterranee, vista la quota della falda superficiale.

Inoltre, rispetto al Rischio Alluvioni (PGRA) il territorio di San Pietro in Casale è soggetto a pericolosità elevata P3-Alluvioni frequenti, essendo caratterizzato da alluvioni frequenti (tempo di ritorno tra 20 e 50 anni). Pertanto è stato presentato, a seguito di richiesta di integrazioni, uno studio idraulico che riporta le condizioni poste dal Consorzio della Bonifica Renana, e che costituisce un fondamentale riferimento per la verifica, da parte del Comune, della compatibilità degli interventi proposti con le criticità rilevate in merito al rischio alluvioni. Pertanto, come segnalato da AACM di ARPAE, condividendo la necessità di non prevedere la presenza di piani interrati e la necessità di innalzare la quota dell'area ad una quota di almeno 50 cm superiore al ciglio dello Scolo Raveda, riportate nello studio idraulico, si chiede di esplicitare tali indicazioni negli elaborati progettuali e nelle norme del PUA.

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede di chiarire la Superficie permeabile minima prevista, garantendo una Superficie permeabile (SP) non inferiore al 50% della porzione di lotto scoperta.

Si chiede inoltre di recepire negli elaborati progettuali e nelle norme del PUA, le indicazioni sulla riduzione del rischio idraulico riportate nell'apposito studio.

2.3. Il beneficio pubblico previsto nel POC

Nell'articolo 10 delle norme del POC sono contenute le schede specifiche per i singoli ambiti programmati attraverso lo strumento operativo. Per il Sub-ambito 1.1 viene previsto un beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale che consiste nella cessione di un lotto urbanizzato di circa 1.030 mq per l'atterraggio di diritto edificatorio pubblico, nella cessione gratuita e anticipata di un'area destinata a verde pubblico sita in Maccaretolo già prevista nel Piano Particolareggiato del Comparto ex PRG C3.5 e in ulteriori benefici di cui all'accordo ex Art. 18 sottoscritto dal proponente.

La relazione del PUA riporta parzialmente tali condizionamenti all'attuazione, indicando la cessione del lotto di cui al PP ex PRG C3.5 e un intervento di manutenzione ordinaria e di riqualificazione degli spogliatoi delle palestre comunali di via Genova e Via Conta.

Rilevando che la bozza di Convenzione non contiene nessuna indicazione in merito ai benefici pubblici sopra indicati, si chiede di esplicitarli, motivando l'eventuale scostamento da quanto previsto nel POC.

OSSERVAZIONE 3:

Si chiede di recepire nella convenzione gli impegni a carico del soggetto attuatore in merito ai benefici pubblici previsti dal Piano operativo, motivando l'eventuale scostamento.

2.4. Periodo di validità degli strumenti attuativi

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.

OSSERVAZIONE 4:

Si richiama di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017.

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 osservazioni al PUA, 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.

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, HERA, 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 24/08/2018 per sessanta giorni consecutivi, non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

3.3. Le 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 ValSAT del PUA, condizionata** al recepimento delle osservazioni sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) 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).

4. GLI ALLEGATI

- A) proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE – AACM;
- B) parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Alice Savi)

Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)