

Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA,
relativo all'area 6 "Bazzanese nuova"
del Comune di

CASALECCHIO DI RENO

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI
ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. n. 20/2000,
in applicazione delle norme introdotte dall'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/2017

Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (VALSAT),
ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000

Bologna, 12 aprile 2018

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna
Prot. n. 20245 del 12.04.2018 – Fasc. 8.2.2.8/9/2017

Indice generale

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	3
1.1 Quadro normativo.....	3
1.2 Contenuti della proposta comunale.....	3
1.3 Contenuti degli strumenti di pianificazione.....	4
2 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	4
2.1 “standard di parcheggi pubblici”.....	4
2.2 “destinazione residenziale”.....	4
2.3 Prescrizioni di sostenibilità ambientale.....	5
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	5
3.1. Premessa.....	5
3.2 Gli esiti della consultazione.....	5
3.3. Conclusioni.....	7
4. ALLEGATI.....	7

1. IL 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, 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 avviati prima della sua entrata in vigore.

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 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Lo strumento attuativo in oggetto riguarda la variante ad un piano particolareggiato relativo all'Area 6 – Bazzanese Nuova, approvato con Delibera CC 132 del 02/12/2004. Lo strumento previgente prevede il completamento dell'ambito mediante la realizzazione di edifici manifatturiero-artigianali, stazione di servizio ed attrezzature e pubblici esercizi e si articola in 5 lotti fondiari. Il lotto 1 con destinazione di pubblico esercizio ristorante, stazione di servizio auto e attività correlate propone anche 3 appartamenti al piano superiore dell'edificio destinato a ristorante; i lotti 2 - 3 - 4 sono destinati a capannoni ad uso artigianale ed il lotto 5 a verde pertinenziale inedificabile, poiché la propria capacità edificatoria viene trasferita sul lotto 2.

Conseguentemente alla realizzazione di parte delle previsioni ed alla cessione degli standard e l'approvazione della variante al PSC e RUE, i lotti 4 e 5 sono stati stralciati dal TUM (territorio urbano marginale) e ricompresi nel TUC (territorio urbano consolidato) disciplinato dal RUE.

L'attuale variante riguarda il residuo del piano particolareggiato individuato dal PSC vigente come TUM 2.2 “ambiti in corso di trasformazione” e propone l'ampliamento della stazione di servizio attualmente esistente in via Margotti 2/4, oltre alla realizzazione di due nuovi edifici da posizionare all'interno di due lotti limitrofi della medesima proprietà. Pertanto si propone la ridefinizione del lotto 1 con superficie fondiaria di mq. 5675 ed una capacità di mq. 2973, dei quali già edificati mq. 1320, per l'ampliamento della stazione di servizio, con la realizzazione di nuove pensiline e tettoie per nuovi punti di erogazione di gas, benzina e gasolio, oltre a due piccoli edifici, rispettivamente ad uso officina ed uffici. All'interno del nuovo lotto 2A si prevede l'ampliamento di mq. 255 del ristorante esistente e la realizzazione di un deposito per una superficie complessiva (SCA) di mq. 925, mentre all'interno del lotto 2B con superficie fondiaria di circa mq. 1652, si propone la realizzazione di un capannone artigianale, con un'unità immobiliare ad uso residenziale al primo piano, oltre ad altre unità destinate ad uffici, per una superficie coperta di mq. 501 oltre a tettoie pari a mc 6364. Per quanto riguarda il lotto 3 di mq. 1813 di superficie fondiaria, viene mantenuta la previsione per la realizzazione di un capannone ad uso artigianale, con l'inserimento di un'unità immobiliare ad uso residenziale per una superficie coperta di mq. 1014 e tettoie per 13.182 mq.

Relativamente alle dotazioni territoriali del comparto, che nel complesso ha un'estensione di circa mq. 16.600, è prevista la cessione di mq. 746 di parcheggi pubblici e mq. 2473 di verde pubblico. Inoltre il soggetto attuatore si farà carico anche della realizzazione di mq. 810 da attrezzare a parcheggi pubblici in un'area extra comparto di proprietà comunale.

1.3 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Il Comune di Casalecchio di Reno è dotato di PSC, POC e RUE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 21/04/2009, seguendo la procedura definita dell'art. 43 comma 5 della L.R. 20/2000 (*spacchettamento*), mentre il PSC e RUE sono stati aggiornati con la Variante per la Riqualficazione Urbana approvata con delibera di consiglio n. 47 del 26/05/2016.

Il **PSC** all'art. 3.3.2.2 classifica l'area in oggetto come T.U.M. 2:2: "Ambiti in corso di trasformazione attraverso PUA" precisando che l'incompiutezza del processo di consolidamento rende tali aree, in senso urbano, marginali seppur transitoriamente.

Il **POC** individua il comparto all'art. 4.2.4.1 come "SUB 17.0 Bazzanese Nuova" e li definisce: Sub comparti di tipo 7.1: nuovi insediamenti integrati (residenza terziario e servizi), classifica il piano in oggetto in corso di attuazione, pertanto rimanda alla disciplina specifica degli strumenti attuativi approvati.

Il **RUE** all'art. 2.7 "Conclusione dei programmi approvati (PUA)" prevede che gli insediamenti soggetti a Piano attuativo conforme al PRG '89, si attuino secondo quanto contenuto negli elaborati dei piani particolareggiati approvati e che ogni variazione degli stessi dovrà attenersi alla disciplina del POC rimandando alle procedure previste dalla L.R. 20/2000 art. 35.

Il 12 dicembre 2012 è stato sottoscritto l'**Accordo Territoriale** per gli ambiti produttivi sovracomunali tra i comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese ed il comune di Casalecchio di Reno.

2 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Dall'esame dei contenuti del PUA sono emerse alcune valutazioni rispetto ai parametri indicati dal PSC e POC, sulla base delle quali si ritiene opportuno formulare le seguenti considerazioni.

2.1 FUNZIONI RESIDENZIALI

Il PUA in oggetto ricade in ambito produttivo sovracomunale e, come richiamato all'art. 4 dell'Accordo Territoriale sottoscritto "destinazioni d'uso ammissibili", in tali ambiti è da escludere la possibilità di insediamento di funzioni residenziali diffuse, oltre a quelle già insediate. Considerando che anche i 3 alloggi precedentemente previsti dal PUA non sono stati realizzati, si chiede di escludere la possibilità di realizzare nuovi insediamenti residenziali, in coerenza con l'Accordo Territoriale sottoscritto.

OSSERVAZIONE N. 1:

Si chiede di escludere la possibilità di realizzare nuovi insediamenti residenziali, in coerenza con quanto indicato nell'Accordo Territoriale sottoscritto.

2.2 PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Rispetto alla sostenibilità ambientale del PUA, si chiede di integrare la Valsat recependo le considerazioni degli Enti ambientali, che si richiamano nel loro complesso. Nello specifico, pone l'attenzione sui seguenti temi.

Per quanto riguarda il tema della mobilità, si chiede di recepire le misure mitigative evidenziate nello studio trasportistico allegato alla Valsat, atte a elevare il grado di sicurezza stradale tenuto conto dell'aumento dei flussi veicolari determinati dal presente PUA.

Relativamente all'inquinamento acustico, si segnala la necessità di predisporre un'adeguata insonorizzazione delle apparecchiature impiantistiche, qualora limitrofe a recettori sensibili, infine in sede progettuale si dovranno posizionare gli usi sensibili ad un'adeguata distanza dalle principali infrastrutture di trasporto (principalmente la Nuova Bazzanese). Tali aspetti dovranno essere indagati e verificati in sede di richiesta del titolo abilitativo dei singoli edifici previsti dal progetto.

Infine, rilevando che l'intervento in oggetto ricade in area tutelata ai sensi dell'art. 5.2 e 5.3 - zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura" di Tipo B (Tavola 2B), si richiama la necessità di verificare i parametri finalizzati a garantire adeguate quote di permeabilità, in particolare si dovrà garantire una superficie permeabile pari almeno al 20% della superficie territoriale.

Sulla base delle considerazioni riportate, si formula la seguente:

OSSERVAZIONE N. 2:

Si chiede di recepire nella Valsat le considerazioni sopra richiamate, con particolare riferimento alla mobilità, al rumore ed alla tutela delle acque sotterranee.

2.3 "STANDARD DI PARCHEGGI PUBBLICI"

Rispetto allo standard complessivo di verde e parcheggi pubblici la variante al PUA soddisfa i minimi definiti dalla L.R. 20/2000. Si segnala tuttavia una discordanza tra quanto indicato nell'art. 5 delle NTA del PUA che prevede una cessione di mq. 939 di parcheggi rispetto a quelli indicati nel progetto (mq. 746). Si chiede pertanto di portare a coerenza tali indicazioni, con adeguata motivazione.

OSSERVAZIONE N. 3:

Si chiede di portare a coerenza le indicazioni della variante al PUA in merito alla quantità di parcheggi pubblici da cedere, con adeguata motivazione.

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, in 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, HERA e Atersir. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale. In particolare:

- **Azienda U.S.L di Bologna** (parere PG Cm del 21/02/2018 PG 10188) esprime parere favorevole, condizionato ad alcune prescrizioni su temi legati alla sicurezza nel caso di incendi relativi agli impianti della stazione di servizio, nonché relative ai campi elettromagnetici ad alta e bassa frequenza. In relazione al traffico chiede di recepire quanto enunciato nello studio trasportistico allegato alla Valsat in cui si segnala la necessità di considerare misure mitigative atte a elevarne il grado di sicurezza anche in relazione all'aumento dei flussi veicolari correlati al PUA in Variante;
- **ARPAE - Sezione di Bologna** (parere pg. 32800/17) si è espressa favorevolmente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 1. sul tema rumore, ai fini del contenimento dell'inquinamento acustico procurato dal nuovo insediamento dovrà essere predisposta un'adeguata insonorizzazione delle apparecchiature impiantistiche, qualora limitrofe a ricevitori sensibili. Tali aspetti dovranno essere indagati e verificati in sede di richiesta del titolo abilitativo dei singoli edifici previsti dal progetto, inoltre gli usi sensibili dovranno essere posizionati il più possibile schermate dal rumore e ad un'idonea distanza dalle principali infrastrutture di trasporto (principalmente la Nuova Bazzanese);
 2. rispetto all'inquinamento luminoso, le caratteristiche illuminotecniche dovranno riferirsi a quanto previsto dalla L.R. n. 19/2003 e s.m.i. nonché la determinazione del Dirigente n° 1431 del 16/02/2010 e n. 14096 del 12/10/2006 "Circolare esplicativa delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e DGR 1688 del 18 novembre 2013.
- **Hera S.p.A.** (parere pg. 791 del 10/01/2018) in merito al servizio acquedotto esprime parere favorevole condizionato ad alcune prescrizioni di carattere esecutivo oltre a segnalare che per i due nuovi lotti sarà necessario estendere la rete idrica di circa 50 metri.
Per quanto riguarda il servizio fognatura e depurazione esprime parere favorevole condizionato alle seguenti prescrizioni:
 - tutti gli scarichi di acque nere provenienti dal comparto dovranno essere collettati alla rete alla rete fognaria delle acque nere esistenti. La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto d'immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore;
 - le eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico dovranno essere sottoposte a procedura di rilascio dell'autorizzazione allo scarico;
 - tutte le acque di origine meteorica derivanti dai lotti di progetto, dovranno essere recapitate alle reti fognarie delle acque bianche esistenti;
 - per ottenere tale autorizzazione il costruttore di ogni edificio deve attivare presso Hera un'istruttoria allacciamento fognario" a titolo oneroso;
 - gli scarichi fognari provenienti da locali interrati o seminterrati non potranno essere collegati per gravità al collettore principale dell'allacciamento, si dovranno prevedere sollevamenti meccanici per recapitare i reflui a monte del sifone tipo Firenze e valvole antiriflusso;
 - segnala inoltre che i collettori fognari di acque bianche rappresentati graficamente, destinati a ricevere i reflui dell'espansione urbanistica in oggetto, non risultano ad oggi in gestione alla scrivente Società, pertanto il parere è da intendersi relativo alla congruità tecnica e non come autorizzazione all'allacciamento fognario.

- **Atersir** (parere pg Cm 10188 del 21/02/20018) comunica che pur essendo la competenza specifica del solo parere del gestore di SII, esprime il proprio nulla osta condizionato al rispetto delle prescrizioni formulate da HERA e che non saranno previsti a carico del Servizio Idrico integrati nuovi interventi connessi alle previsioni urbanistiche in oggetto.

Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della Valsat, avvenuto per 60 giorni successivi dal 15 novembre 2017, non sono pervenute osservazioni relativamente al documento di Valsat.

3.3. 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 ValSAT, condizionata** al recepimento delle osservazioni sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale” (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni (SAC) di Bologna, allegata.

Si ricorda infine che ai sensi del D.Lgs. 152/2006, la valutazione ambientale strategica comprende anche il **monitoraggio**, che assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei Piani approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive. E' quindi necessario dare atto di tali contenuti nel piano di monitoraggio.

Ai sensi della succitata 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. ALLEGATI

- A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE;
- B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

Firmato:
Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Alice Savi

Il Funzionario Tecnico
(Dott. Sabrina Massaia)