



Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
relativo al comparto sub ambito 1.2 in variante al POC vigente (2013-2018)

del Comune di

SAN PIETRO IN CASALE

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI e RISERVE
ai sensi dell'art. 34 e 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.
e valutazione ambientale, in applicazione della disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4,
comma 4, della L.R. 24/2017

Bologna, 27 marzo 2020

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

- 1.1. Il quadro normativo
- 1.2. I contenuti della proposta comunale

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

- 2.1 Il dimensionamento complessivo del POC
- 2.2 L'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)
- 2.3 Viabilità e accessibilità ciclopedonale
- 2.4 Dotazioni territoriali
- 2.5 Il rischio idraulico
- 2.6 Le variazioni e precisazioni al PUA ammesse senza variante urbanistica
- 2.7 Piano di cantierizzazione
- 2.8 Validità degli strumenti attuativi

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE

- 3.1. Premessa
- 3.2. Gli esiti della consultazione
- 3.3. Le conclusioni

4. GLI ALLEGATI

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 dall'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.

Poiché il PUA propone variante al POC secondo quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 20/2000, c. 1, lett. b, vanno seguite le forme di deposito pubblicità e intervento previste per il piano di cui si propone variante.

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 relativo al sub ambito 1.2, inserendolo con variante urbanistica al POC vigente.

L'area è situata nel settore nord-ovest del Capoluogo, al quale sarà collegata dalla via Stagno, di cui è previsto l'allargamento. Il comparto confina su due lati, con un Ambito consolidato residenziale dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E); mentre a nord ha limite con la parte restante dell'ambito ANS-C 1 di nuovo insediamento e ad ovest con il territorio rurale.

Il comparto avente una Superficie Territoriale (ST) di circa 20.380 mq prevede, in coerenza con l'art. 34 del PSC, una Superficie Utile (SU) totale di 3.260 mq.

In recepimento dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 del 06.04.2018, il presente PUA in variante al POC propone i seguenti parametri urbanistici per il sub ambito 1.2, a fronte della cessione in favore del Comune di un'area edificabile non urbanizzata di circa 15.104 mq corrispondente all'ambito ANS_C 24, sulla quale si trasferisce la capacità edificatoria pubblica:

- SU privata = 2.485 mq (sviluppati in loco)
- SU pubblica = 775 mq (trasferiti nell'Ambito 24)
- abitanti teorici (A.T.) = $2.485/27 = 92$;
- suddivisione in 12 lotti;
- 29 alloggi con tipologie unifamiliari, bifamiliari, a schiera ed in linea, con unità abitative singole, condominiali con appartamenti;
- altezza massima non superiore a 3 piani fuori terra;
- Superficie permeabile (SP) in profondità non inferiore al 20% della superficie fondiaria (SF) di ogni unità minima d'intervento;

In merito alle dotazioni territoriali, sono richieste dal PSC e dal RUE, e previste dalla variante al POC in oggetto:

- P1 (parcheggi pubblici) = $92 \times 6 = 552$ mq
- U (verde pubblico) = $92 \times 24 = 2.208$ mq

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

- P1 (parcheggi pubblici) = 600 mq
- U (verde pubblico) = 2.876 mq

Inoltre è prevista a carico del proponente la cessione gratuita di una fascia sul limite occidentale del comparto per la futura realizzazione di una strada prevista nel masterplan dell'intero ambito ANS-C 1.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

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

2.1 Il dimensionamento complessivo del POC

Il PUA propone variante al POC introducendo ex novo il sub ambito 1.2, incrementando la capacità edificatoria complessiva di 2.485 mq e prevedendo il trasferimento di 775 mq pubblici nell'ambito 24, che però non viene disciplinato dalla variante dal POC. Si chiede di aggiornare il dimensionamento del POC in relazione agli aumenti di capacità edificatoria apportati, anche rispetto agli altri PUA in variante al POC complessivamente proposti, dimostrando il rispetto del dimensionamento indicato dal PSC per nuovi potenziali insediamenti, nonché per la "quota non preventivabile a disposizione del Sindaco". Si chiede inoltre di chiarire la finalità della capacità edificatoria pubblica prevista nell'ambito 24, nonché l'assetto, le principali caratteristiche urbanistiche, i condizionamenti e le modalità attuative previsti per esso.

RISERVA 1:

Si chiede di aggiornare il dimensionamento del POC in relazione agli aumenti di capacità edificatoria apportati, dimostrando il rispetto del dimensionamento complessivo indicato dal PSC. Si chiede inoltre di chiarire la finalità della capacità edificatoria pubblica prevista nell'ambito 24, nonché l'assetto, le principali caratteristiche urbanistiche, i condizionamenti e le modalità attuative previsti per esso.

2.2 L'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

Il PSC assume l'obiettivo di riservare una parte delle residenze alla realizzazione di ERS per almeno il 12% del dimensionamento programmato, da ricavare all'interno degli ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate o all'interno degli ambiti di riqualificazione. Si chiede quindi di definire la quota di ERS da prevedere per il sub ambito 1.2.

Si precisa inoltre che il POC vigente, nell'esplicitare la quantità di 71 alloggi da destinare a finalità pubbliche (ERS, convenzionata, ecc.), specifica che, ai sensi dell'art. 21 comma 3 del PSC, tali alloggi dovranno essere prioritariamente in locazione permanente (o di durata almeno ventennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica.

RISERVA 2:

Si chiede di definire la quota di ERS da prevedere per il sub ambito 1.2 in considerazione di quanto richiesto dal PSC in merito all'attribuzione della capacità edificatoria massima.

2.3 Viabilità e accessibilità ciclopeditone

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. Dalla Relazione su traffico e mobilità del POC si evince che con la realizzazione del progetto la sezione stradale verrà portata a 6,50 metri e saranno realizzati i marciapiedi, al fine di garantire l'accessibilità ai sub ambiti di nuova realizzazione 1.1 e 1.2.

La via Stagno, come già esposto nell'istruttoria riguardante il PUA del sub ambito 1.1, 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.

Pertanto, si chiede di inserire nel documento di Valsat un approfondimento sul progetto di adeguamento di via Stagno con le mitigazioni necessarie a garantire la massima riconoscibilità degli elementi storici, percettivi e paesaggistico-ambientali della strada.

In tema di mobilità ciclopeditone, in coerenza con 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 ciclopeditone, in relazione al centro abitato e ai percorsi ciclabili previsti nel masterplan per l'intero ambito 1, secondo criteri di sicurezza e minimizzazione del percorso.

OSSERVAZIONE 3:

Vista la necessità di allargare la via Stagno, si chiede di inserire nel documento di Valsat un approfondimento sul progetto di adeguamento di via Stagno con le mitigazioni necessarie a garantire la massima riconoscibilità degli elementi storici, percettivi e paesaggistico-ambientali della strada.

In tema di mobilità ciclopeditone, 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, in relazione al centro abitato e ai percorsi ciclabili previsti nel masterplan per l'intero ambito 1, secondo criteri di sicurezza e minimizzazione del percorso.

2.4 Dotazioni territoriali

Si prende atto che il PUA in oggetto prevede quantità di dotazioni di aree da destinare a verde pubblico superiore a quelle minime del PSC, rilevando che la Valsat dello stesso PSC individua, a carico dell'ambito 1, una quantità di dotazioni territoriali di verde pubblico superiore alla norma, per sanare una criticità che risulta nel settore del centro storico, da indicare nel POC.

Si chiede di garantire il reperimento di tali quantità di verde pubblico, rivedendo la tipologia di aree inserite nel calcolo delle superfici da destinare a tale funzione, ed escludendo, in ottemperanza di quanto specificato nel DM 1444 del 1968 art. 3 punto d) e dal PTCP all'art. 10.5 comma 5, le fasce verdi lungo le strade, le aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali, le aree che, ai sensi della delibera della Giunta regionale 9/10/2001 n.2053 – Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio – siano da classificare in classe IV in quanto prospicienti determinate tipologie di infrastrutture per la mobilità, salvo che siano destinate a parcheggi; le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane di cui

all'art. 4.8; delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti definite dai Comuni ai sensi della L.R. 30/2000 e della Delibera della Giunta regionale n.197/2001 contenente le direttive applicative, e successive modificazioni, salvo che siano destinate a parcheggi; le aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000.

RISERVA/OSSERVAZIONE 4:

Per quanto riguarda la quantità di dotazioni territoriali di verde pubblico si chiede di tenere conto nella variante al POC di una previsione superiore alla norma, per sanare una criticità che risulta nel centro storico.

Si richiede, inoltre, di garantire il reperimento della quantità di verde pubblico dovuta, stralciando dal conteggio delle dotazioni di aree verdi le aree indicate dal DM 1444 del 1968 art. 3 punto d) e dall'art. 10.5 comma 5 del PTCP.

2.5 Il rischio idraulico

Rispetto al Rischio Alluvioni (PGRA) la porzione di territorio di San Pietro in Casale interessata dal PUA in variante al POC è soggetto a pericolosità elevata P3 - Alluvioni frequenti, rispetto al reticolo principale e P2 - Alluvioni poco frequenti per il reticolo secondario di pianura. 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. Tuttavia, come segnalato da AACM di ARPAE, prendendo Atto della dichiarazione di non incremento del rischio idraulico, si ricorda che, ai sensi dell'art. 28 comma 1 della variante al PSAI in recepimento del PGRA, è compito del Comune valutare la sicurezza anche in riferimento al reticolo principale in merito, sentita l'Autorità competente al reticolo principale.

OSSERVAZIONE 5:

Si chiede di valutare la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio alluvioni anche in riferimento al reticolo principale, sentita l'autorità competente.

2.6 Le variazioni e precisazioni al PUA ammesse senza variante urbanistica

L'elaborato Norme urbanistico edilizie all'art. 3 comma 2 indica che "gli interventi edilizi previsti dal presente Piano seguono le prescrizioni delle Norme Tecniche Vigenti e gli Elaborati di P.U.A. acconsentendo variazioni e precisazioni sulla interpretazione". Inoltre all'art. 4 comma 4 si legge che "sono contenuti orientativi del presente Piano quelli che attengono agli indici e parametri edilizi (superfici edificabili, altezza massima dei fronti, destinazioni, allineamenti, distanze), nonché la distribuzione all'interno del comparto e la conformazione delle aree edificabili, degli spazi pubblici e di uso pubblico (strade, parcheggi e aree verdi)" non risultando quindi all'interno dei contenuti prescrittivi. Inoltre, non sono specificate le destinazioni d'uso ammesse.

Richiamando in generale i contenuti necessari degli ambiti inseriti nei POC nell'art. 30 della L.L.20/2000, si richiama che, come previsto dall'art 15.3 del RUE, che disciplina i contenuti dei PUA in conformità all'art. 10 comma 3 del PSC, i lotti dove realizzare le quote di edificabilità privata e/o pubblica maturate nelle singole aree di tutto il comparto e le aree per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune per la realizzazione delle dotazioni territoriali e/o di altri usi pubblici devono essere individuati nel PUA.

Si chiede pertanto di modificare le norme del POC e del PUA inserendo la disciplina specifica del comparto riguardo alle destinazioni d'uso ammesse (favorendo il mix

funzionale compatibile con la residenza), alla delimitazione, l'assetto urbanistico, gli indici edilizi, e prevedendo la possibilità di apportare solo minori precisazioni di dettaglio in fase esecutiva senza necessità di apportare variante.

RISERVA/OSSERVAZIONE 6:

Si chiede pertanto di modificare le norme del POC e del PUA inserendo la disciplina specifica del comparto riguardo alle destinazioni d'uso ammesse, alla delimitazione, l'assetto urbanistico, gli indici edilizi, e prevedendo la possibilità di apportare solo minori precisazioni di dettaglio in fase esecutiva senza necessità di apportare variante.

2.7 Piano di cantierizzazione

La scheda di Valsat del POC prevede che il PUA debba contenere un piano di cantierizzazione delle opere che definisca i sistemi di abbattimento di polveri e rumori, di gestione dei materiali di demolizione e scavo, delle acque meteoriche di dilavamento ed i sistemi di messa in sicurezza della rete fognaria pubblica esistente. Pertanto si chiede l'integrazione del suddetto elaborato ai fini della completezza del PUA.

OSSERVAZIONE 7:

Si chiede l'integrazione fra gli elaborati del PUA di un piano di cantierizzazione delle opere che definisca i sistemi di abbattimento di polveri e rumori, di gestione dei materiali di demolizione e scavo, delle acque meteoriche di dilavamento ed i sistemi di messa in sicurezza della rete fognaria pubblica esistente.

2.8 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, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

OSSERVAZIONE 8:

Si richiama di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE

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 della verifica di conformità urbanistica, 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.(allegato A)

In applicazione dell'art. 5 della L.R. 19/2008, la Città metropolitana esprime inoltre il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B).

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, ATERSIR, 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, 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 in variante al POC, condizionata al recepimento delle riserve e 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

Allegato A) Proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE – AACM;

Allegato 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
(Ing. Francesco Selmi)