

*Area Pianificazione Territoriale*  
*Servizio Pianificazione Urbanistica*

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata  
in variante al POC vigente  
relativo all'Ambito 3B

del Comune di

**SAN PIETRO IN CASALE**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione OSSERVAZIONI e RISERVE  
ai sensi degli artt. 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, 26 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'ERS**

### **2.3. Gli obiettivi pubblici per il comparto 3B**

### **2.4. Il rischio idraulico**

### **2.5. La mobilità ciclabile e accessibilità**

### **2.6. Le variazioni e precisazioni al PUA ammesse senza variante urbanistica**

### **2.7. 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 e i relativi procedimenti di approvazione, durante il periodo transitorio, la legge all'art. 4, comma 4 lettera c), ammette l'approvazione di PUA e di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente avviati entro tre anni dalla sua entrata in vigore.

Il procedimento approvativo del PUA prevede 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, con delibera di adozione n. 84 del 20 dicembre 2018, propone il PUA di iniziativa privata in variante al POC vigente per l'attuazione del comparto 3B, localizzato nell'ambito di nuovo insediamento residenziale ANS C.3 a sud ovest del capoluogo.

A seguito di Variante al PSC, approvata con delibera C.C. n.75 del 23.12.2013, si è esteso l'areale ANS C.3 verso sud (verso cioè la SP San Benedetto), prevedendo in sede di POC la stesura di un "masterplan" esteso a tutto l'ambito.

Il POC 2013-2018, che manda in attuazione i sub ambiti 3C e 3B, ha quindi individuato alcuni elementi essenziali a delineare il carattere unitario dei sub ambiti e a determinare un passaggio graduale e protetto tra il tessuto urbanizzato e il territorio rurale, oltre che a fungere da protezione dall'asse viario provinciale. In particolare il masterplan del POC prevede:

- che venga confermata e rafforzata una fascia boscata continua su tutto il margine ovest e sud dell'ambito, già prevista dal PSC;
- che la suddetta fascia sia ulteriormente allargata con una ulteriore fascia con funzione di dotazione di area destinata a verde pubblico e affiancata da una pista ciclabile/pedonale;
- la previsione di tipologie edilizie di tipo estensivo, in coerenza con le ultime urbanizzazioni in corso di realizzazione in regime di PRG;
- la connessione tra il sistema e i collegamenti carrabili oltre che ciclopedonali.

Il sub ambito 3B è inoltre connesso con il sub ambito 9A, essendo i proprietari delle aree coinvolti nello stesso accordo ex art.18 L.R 20/2000, allegato al POC vigente, che per l'ambito 3B oggetto dell'istruttoria riduce la capacità insediativa indicata dal PSC pari a 6.628 mq di Su, portandola a 4.300 mq di Su, con trasferimento all'ambito 9, e ponendo a carico del privato la cessione al Comune di un'area di 8.000 mq da destinare a fascia boscata e la sua realizzazione.

Il PUA del sub ambito 3B in variante al POC, oggetto del presente procedimento, si trova a sud ovest del capoluogo e confina a sud con il sub ambito 3C, a nord con la restante porzione dell'ambito ANS\_C.3, ad est con ambiti residenziali consolidati in corso di attuazione (AUC\_B) e ad ovest con il territorio rurale.

Con un accordo integrativo tra il Comune e le proprietà interessate dai sub ambiti 3B e 9A, si aggiungono in questa variante ulteriori opere a carico delle proprietà. Pertanto come compenso per il maggior costo sostenuto dai proponenti, l'Amministrazione Comunale concede per l'ambito 3B un ulteriore DE privato di 1.200 mq che si aggiunge alla complessiva capacità insediativa dell'ambito 3B, portandola a 5.500 mq di SU.

Il PUA del sub ambito 3B nelle NTA prevede i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale (St)= 43.417 mq
- Superficie Utile (SU) diritto edificatorio privato = 5.500 mq
- Suddivisione in 32 lotti
- Abitanti teorici (A.T.) = 203
- Altezza massima = 3 piani fuori terra
- Superficie permeabile (Sp) per ogni unità minima di intervento (U.M.I.) non inferiore al 20% della Sf
- 73 unità immobiliari residenziali con diverse tipologie insediative: unifamiliari, bifamiliari, a schiera ed in linea, con unità abitative singole, condominiali con appartamenti
- P1 (parcheeggi pubblici) = (AT x 6 mq = 200 x 6 mq) mq 1.218,00
- U (verde pubblico) = (AT x 24 mq = 200 x 24 mq) mq 4.872,00
- realizzazione di pista ciclabile della lunghezza di m 450,00 circa
- realizzazione di una fascia boscata della superficie di mq. 8.000 circa

## **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 C.3. Si segnalano di seguito alcune valutazioni.

### **2.1. Il dimensionamento complessivo del POC**

Il PUA propone variante al POC introducendo un incremento di capacità edificatoria pari a 1.200 mq. 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 proposti, dimostrando il rispetto del dimensionamento indicato dal PSC per nuovi potenziali insediamenti nonché per la "quota non preventivabile a disposizione del Sindaco".

#### **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.

### **2.2. L'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 l'ambito ANS C.3, in considerazione di quanto indicato dal PSC al comma 10 dell'art. 34, in cui si specifica che il POC possa attribuire una capacità edificatoria fino alla massima corrispondente all'indice 0,20 mq/mq di St, se ed in quanto all'interno di tale indice sono compresenti la quota di DE riservata al Comune, per la realizzazione delle politiche pubbliche strategiche, tra le quali la quota di ERS.

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 l'ambito ANS C.3 in considerazione di quanto richiesto dal PSC in merito all'attribuzione della capacità edificatoria massima.

### **2.3 Gli obiettivi pubblici per il comparto 3B**

In sede di stesura del POC originario, che manda in attuazione tra gli altri il sub ambito 3B veniva proposta la riduzione della capacità insediativa portandola dai 6.628 di SU previsti con l'utilizzazione degli indici perequativi del PSC (UT = SU pari a 0,16 mq/mq, di cui 60% DE privato e 40% DE pubblico da destinare alla realizzazione di interventi di interesse pubblico individuati dal POC), a 5.700 mq di SU, di cui mq 4.300 da utilizzare in loco e 1.400 mq che vengono trasferiti nell'ambito 9. I restanti 928 mq di SU (6.628-5.700) vengono acquisiti dal Comune come DE pubblico e trasferiti nell'ambito 9.

Con il presente PUA in variante al POC si propone un incremento di capacità edificatoria privata di 1.200 mq di Su, motivata dagli ulteriori impegni a carico del proponente contenuti nell'accordo integrativo, portando la capacità edificatoria privata da 4.300 a 5.500.

Ribadendo quanto già espresso nelle riserve al POC 2013, si chiede di applicare il trasferimento di diritti edificatori esclusivamente ai casi di attuazione di obiettivi di carattere pubblico, motivando gli incrementi in relazione alle possibilità indicate dal comma 10 dell'art. 34 del PSC. Richiamando quanto indicato dal PSC allo stesso articolo, relativamente alla necessità di indicare valori di UT più appropriati in relazione al contesto di insediamento ed ai condizionamenti generali fissati dalla Valsat e nel rispetto della capacità edificatoria massima, si chiede di esplicitare negli elaborati del POC e del PUA l'incremento dei benefici pubblici ottenuti a fronte dell'aumento della capacità edificatoria privata anche a scapito della capacità edificatoria pubblica, nonché degli obiettivi complessivi per l'ambito ANS C\_3 posti dal PSC, per il quale rimane una porzione dell'ambito non attuata. Si chiede inoltre di portare a coerenza le quote complessive previste negli elaborati per le capacità edificatorie, per le dotazioni territoriali e per le aree da cedere.

#### **RISERVA/OSSERVAZIONE 3:**

Si chiede di esplicitare negli elaborati del POC e del PUA l'incremento dei benefici pubblici ottenuti a fronte dell'aumento della capacità edificatoria privata anche a scapito della capacità edificatoria pubblica, nonché degli obiettivi complessivi per l'ambito ANS C\_3 posti dal PSC, per il quale rimane una porzione dell'ambito non attuata. Si chiede inoltre di portare a coerenza le quote complessive previste negli elaborati per le capacità edificatorie, per le dotazioni territoriali e per le aree da cedere.

### **2.4. 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 soggetta 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 se l'innalzamento della quota di 50 cm previsto sia sufficiente a mettere in sicurezza gli edifici anche in riferimento

alla potenziale alluvione dal Reno, sentita anche l'Autorità competente al reticolo principale.

**OSSERVAZIONE 4:**

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

**2.5. La mobilità ciclabile e accessibilità**

In accordo con il parere di ARPAE, si chiede di garantire l'accessibilità dell'area in rapporto alla disponibilità del trasporto pubblico locale TPL, della connessione con il sistema ferroviario metropolitano SFM e, in coerenza con quanto prescritto dal PSC, di definire la rete dei percorsi ciclabili interni al comparto evidenziandone la connessione con la rete ciclopedonale esistente in maniera tale da poter sostenere l'incremento di funzioni residenziali previste dal PUA.

**OSSERVAZIONE 5:**

Si chiede di garantire l'accessibilità dell'area in rapporto alla disponibilità del trasporto pubblico locale TPL, della connessione con il sistema ferroviario metropolitano SFM e di definire anche la rete dei percorsi ciclabili interni al comparto evidenziandone la connessione con la rete ciclopedonale esistente.

**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. 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 7:**

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 PERICOLOSITA' 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, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia, ATERSIR. 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, del parere 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 materia di vincolo sismico e verifica di 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)