



Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

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

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, ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017

Bologna, 5 febbraio 2020

Indice generale

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

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

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

- 2.1. Viabilità e accessibilità
- 2.2. Il rischio idraulico e la permeabilità
- 2.3. Il beneficio pubblico previsto nel POC
- 2.4. Periodo di validità degli strumenti attuativi

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

- 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 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.

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° 69 del 26 novembre 2018, propone il PUA di iniziativa privata in variante al POC vigente per l'attuazione del comparto 3C, localizzato nell'ambito di nuovo insediamento residenziale ANS C.3.

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'areale.

Il POC 2013-2018 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 di verde pubblico, 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 i collegamenti carrabili oltre che ciclopedonali.

Il POC 2013-2018 manda quindi in attuazione due sub ambiti dell'ANS C.3, il sub ambito 3B e il sub ambito 3C. Quest'ultimo, oggetto del PUA in variante al POC in esame, si trova a sud ovest dell'abitato del capoluogo e confina a nord e ad est con ambiti residenziali consolidati in corso di attuazione (AUC_B), a sud con la strada provinciale San Benedetto e ad ovest con il territorio rurale.

Per il suddetto sub ambito 3C, con il procedimento oggetto dell'istruttoria si propone di variare il POC originario come di seguito evidenziato:

- ampliamento del perimetro del PUA ricomprendendo anche una porzione dell'ambito ANS C.3 a sud est con la ST che passa da 7,4 ha a 8,45 ha;
- Incremento del DE privato di 1.785 mq, a seguito di un accordo integrativo all'Accordo ex art. 18, al quale si aggiungono 1.758 mq derivanti dalla monetizzazione del DE pubblico. Il DE privato passa così dagli attuali 2.930 mq di SU ai 6.473 mq di SU previsti dalla Variante;

- implementazione dell'area di proprietà del proponente da cedere gratuitamente e da destinare a fascia boscata e pista ciclabile, che passa da mq 8.000 a mq 17.237;
- rifacimento della pista ciclo pedonale sita lungo via Galliera Sud posta in carico al proponente.

Il PUA prevede i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale (St)= 84.525 mq circa
- Superficie Utile (SU) diritto edificatorio privato = 6.473 mq
- Suddivisione in 32 lotti
- Abitanti teorici (A.T.) = $6.473/27 = 240$
- Altezza massima massima n.ro 2 piani fuori terra
- Superficie permeabile (Sp) non inferiore al 50% della porzione di lotto scoperta.
- Rapporto di copertura (Q) = al 40% del lotto
- 80 unità immobiliari residenziali con diverse tipologie insediative: monofamiliari, bifamiliari, trifamiliari
- P1 (parcheggi pubblici) = 1.438 mq
- U (verde pubblico) = 7.890 mq

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 osservazioni.

2.1. La fascia boscata

Il PSC detta, tra gli indirizzi specifici per l'intero ambito ANS C 3, la prescrizione di realizzare una fascia verde boscata continua ed attrezzata con percorsi ciclo pedonali che funga da margine ovest dell'abitato e che protegga dal traffico veicolare che interessa la strada provinciale San Benedetto, posta a sud a chiusura dell'areale. Inoltre, in merito alla protezione dal rumore e dall'inquinamento atmosferico, il PSC, nella scheda di Valsat, prescrive per la fase attuativa una valutazione del clima acustico e della qualità dell'aria in riferimento alla prossimità con la strada provinciale, oltre alla distanza da tale infrastruttura di almeno 50 m per le abitazioni.

La realizzazione della fascia boscata è stata riportata coerentemente nel masterplan del POC e nel disegno del PUA. Tuttavia nella convenzione all'art. 2 viene riportato che il PUA sarà attuato in quattro stralci e che la convenzione tratta esclusivamente il Piano generale, il primo stralcio e il secondo stralcio, nei quali non è prevista la realizzazione della fascia boscata. Si osserva inoltre che nella porzione di ambito relativo all'area a sud est, acquisita all'interno del perimetro del PUA in variante al POC, la fascia boscata e la pista ciclabile non sono previste. In accordo con quanto indicato da ARPAE AACM e dalla Soprintendenza, si chiede che l'attuazione degli interventi sia subordinata alla realizzazione della relativa fascia boscata e che sia prevista anche per la porzione di area oggetto della variante al POC. Si chiede inoltre di esplicitare che la distanza degli edifici dalla viabilità sia di almeno 50 m, in coerenza con il PSC.

OSSERVAZIONE 1:

Si chiede di subordinare l'attuazione degli interventi alla realizzazione della relativa fascia boscata da estendere anche per l'area oggetto della variante al POC. Si chiede inoltre di esplicitare che la distanza degli edifici dalla viabilità sia di almeno 50 m, in coerenza con il PSC.

2.2. 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, 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. 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 sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico anche in riferimento al reticolo principale, sentita l'autorità competente.

OSSERVAZIONE 2:

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

2.3. La mobilità ciclabile

Prendendo positivamente atto della previsione di percorsi ciclopeditoni in sede propria lungo la fascia boscata prevista dal masterplan, in coerenza con quanto prescritto dal PSC, si chiede di definire anche la rete dei percorsi ciclabili interni al comparto e di evidenziarne la connessione con la rete ciclopeditona esistente.

Inoltre rispetto a quanto previsto dall'accordo ex art. 18 che prevede il rifacimento della pista ciclopeditona lungo la via Galliera Sud, si chiede di riportare anche nella convenzione gli oneri a carico degli attuatori e di definire gli interventi necessari.

OSSERVAZIONE 3:

Si chiede di definire la rete dei percorsi ciclabili interni al comparto e di evidenziarne la connessione con la rete ciclopeditona esistente. Inoltre, si chiede di riportare anche nella convenzione gli oneri a carico degli attuatori e di definire gli interventi necessari per il rifacimento della pista ciclopeditona lungo la via Galliera Sud.

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 ARP AE 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, ARP AE, 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 02/10/2019 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 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 ARP AE (allegato A).

4. GLI ALLEGATI

- A) proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARP AE – AACM PG n. ;
- 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) PG n. .

La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Alice Savi)

Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)