



Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Comune di
Castel San Pietro Terme

OGGETTO:

Variante al POC ASN-C1.1 Tanari
con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo PUA
adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 179 del 16/12/2019

PROCEDIMENTO:

Formulazione RISERVE e OSSERVAZIONI ai sensi degli artt. 34 e 35 L.R. 20/2000 in applicazione della disciplina transitoria di cui all'art. 4 comma 4 lett. c) della LR 24/2017

Contestuali valutazioni ambientali sul documento di Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (VALSAT) ai sensi dell'art. 5 della vigente L.R.20/2000 ed espressione del parere in materia di vincolo sismico ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008.

Bologna, 8 luglio 2020

Indice generale

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 Accessibilità pedonale e ciclabile

2.2 Periodo di validità degli strumenti attuativi

2.3 Conclusioni del procedimento

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1. Premessa

3.2. Gli esiti della consultazione

3.3. Le conclusioni

4. L'ALLEGATO

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

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), l'adozione di piani urbanistici attuativi di cui all'art. 31 della LR 20/2000, entro il termine perentorio, definito dal procedimento di approvazione del PUG, ovvero tre anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.

1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Castel San Pietro Terme, dotato della strumentazione urbanistica completa (PSC, POC e RUE approvati), con deliberazione di Consiglio Comunale n. 179 del 08/04/2019, ha adottato la variante al POC oggetto dell'istruttoria inerente la modifica del perimetro dell'ambito D_N6, definito all'art. 6.3.1 del vigente PSC come ambito per attrezzature e spazi collettivi di progetto (D_N), localizzato a sud-ovest del centro abitato del capoluogo, lungo la Via Tanari che collega il centro di Castel San Pietro Terme con gli insediamenti residenziali collocati sulle prime pendici collinari a sud del capoluogo.

La variante al POC in esame assume inoltre il valore e gli effetti di PUA per l'attuazione dell'Ambito di nuovo insediamento residenziale ANS_C1.1, definito all'art. 5.3.2 del vigente PSC come “Ambito a conferma di previsioni di PRG previgente”, limitrofo al D_N6 e ad esso connesso dal punto di vista strategico e funzionale. Infatti il PUA prevede, in coerenza con il PSC (Scheda VIP), la cessione gratuita di tutta l'area di proprietà a nord ricadente in una porzione del su menzionato ambito D_N6, da destinarsi a verde pubblico. La progettazione del PUA è stata quindi estesa sia all'ambito residenziale, sia alla porzione di ambito D_N6, che verrà destinato a verde pubblico, garantendo continuità e coerenza al disegno urbano.

La modifica al POC riguarda nello specifico l'annessione al perimetro dell'ambito D_N6 di un'area di forma triangolare di proprietà comunale posta a nord dell'ambito che sarà oggetto di alcuni interventi a spese dell'attuatore del comparto ANS_C1.1 e sarà in parte interessata, ad ovest, dalla vasca di laminazione del comparto. La variante è motivata dall'obiettivo di costituire un naturale completamento del parco urbano previsto, evitando di lasciare un'esigua porzione di un'area destinata ad espansione delle dotazioni di PSC, oltre al fatto di garantire l'ingresso in sicurezza all'area attraverso la porzione nord di via Tanari.

Il PSC specifica che è prevista a carico dei privati la realizzazione (o altra forma contributiva), di un centro diurno assistenziale per giovani disabili, tuttavia l'Amministrazione ha valutato di realizzare il centro diurno per disabili in ambito più prossimo al centro, in considerazione del fatto che solo una parte dell'Ambito D_N6 è stato inserito nel POC.

Il PSC prevede inoltre, tra gli obiettivi della trasformazione e gli indirizzi progettuali per l'ambito ANS_C1.1, la previsione di un tratto di rete ciclabile di collegamento con il quartiere “La Collina” sottostante e verso il centro città. Nel PUA in esame tale impegno viene considerato assolto dai proponenti con la realizzazione di un prolungamento oltre il limite di lottizzazione su una fascia di terreno già di proprietà comunale descritto nella specifica Tavola PP5.6.

Il PUA conferma le previsioni del POC vigente ponendo in attuazione un dimensionamento pari a 1500 m² di SU per funzioni residenziali pari a circa 20 alloggi.

Per l'area sono previsti dal PUA i seguenti parametri urbanistici:

- St – Superficie territoriale oggetto di PUA 35.433 mq (Superficie Ambito ANS_C1.1 16.294 mq e Superficie Ambito D_N.6 19.139 mq+2721mq= 21.860 mq);
- Ut – Indice di utilizzazione territoriale 0,092;
- Su massima edificabile (Capacità Edificatoria Ammissibile) = 1.500 mq;
- Su di progetto 1.500 mq;
- Superficie Fondiaria dell'ANS_C1.1= 12.382 mq;

- Superficie Permeabile SPmin => 35% ST per l'ANS. ANS_C1.1 alla quale si aggiungono i 18.727 mq di verde pubblico del D_N6;
- Numero di Piani NP max = 2 piani fuori terra
- altezza massima = 8,5 m
- Usi ammissibili = 1. Residenza
 - a1) Residenza ordinaria
 - a2) Residenza collettiva
- Dotazioni di aree e attrezzature collettive
 - POC Parcheggi pubblici (20 mq/100 mq di Su) = 300 mq. Progetto PUA = 471 mq
 - POC Verde pubblico (80 mq/100 mq di Su) = 1.200 mq. Progetto PUA = 1.229 mq
- Il progetto di PUA prevede la realizzazione di tipologie edilizie mono, bi e tri-familiari;
- numero di lotti = 11

Tra gli impegni a carico dell'attuatore sono previsti:

- come strumento perequativo il versamento al Comune della somma di € 200.000,00
- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate afferenti all'ambito DN.6, pari a 19.139 mq;

Sono previste inoltre le seguenti opere extra comparto a carico dell'attuatore:

- Pista ciclo pedonale di collegamento fra il comparto e quella già presente in via Tanari come identificata negli elaborati di progetto;
- Passaggio pedonale di attraversamento di via Tanari finalizzato a collegare con un percorso pedonale il parco a nord di Via Tanari;

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Nel caso di variante al POC con valore ed effetti di PUA, la Città Metropolitana può formulare riserve relativamente alle previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

Riconoscendo in termini generali la coerenza della variante al POC, avente effetto di PUA per l'ambito ANS-C1.1 e il D_N6, con il PSC vigente, si esprimono solo 2 osservazioni al PUA.

2.1 Accessibilità pedonale e ciclabile

Anche sulla base di quanto riscontrato da ARPE AACM, nella proposta di parere allegata alla presente relazione istruttoria, rispetto alla "*incertezza relativamente al numero di residenti potenziali, variabile tra 50 (scheda di Valsat del POC) e 80*" è necessario evidenziare che tale indeterminazione ha effetto anche sulle stime di traffico, oltre che di tutte le altre componenti ambientali.

Il traffico sarà pertanto presumibilmente maggiore di quanto ipotizzato, anche in considerazione della scarsa frequenza (oraria) del servizio di trasporto pubblico. L'insediamento di 50-80 residenti è infatti da considerarsi in aggiunta rispetto alla situazione attuale e tale situazione contribuisce ad aumentare il livello di congestione.

Si chiede pertanto al Comune di assicurare la connessione dei percorsi ciclabili e pedonali ai percorsi esistenti..

OSSERVAZIONE N. 1:

Si chiede pertanto al Comune di assicurare la connessione dei percorsi ciclabili e pedonali ai percorsi esistenti.

2.2 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.

Sulla base delle considerazioni sul **periodo di validità degli strumenti attuativi** si formula la seguente

OSSERVAZIONE N. 2:

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

2.3 Conclusioni del procedimento

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", si precisa che il procedimento di approvazione della variante al POC in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla LR n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto ad adeguare il POC all'osservazione presentata, ovvero ad esprimersi sulla stessa con motivazioni puntuali e circostanziate.

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. Come indicato nella DGR 1795 del 31/10/2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predispose 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, ATERSIR, Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale Area Reno e Po di Volano, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara. 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 60 giorni dal 08/01/2020 fino al 08/03/2020 è arrivata una sola osservazione non 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 della variante al POC con valore ed effetti di PUA, condizionata** al recepimento delle osservazioni sopra esposte 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. L'ALLEGATO

- A) Proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE - Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana.
- 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).

Firmato:
Responsabile U.O.
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

Firmato:
Referente per il Coordinamento
della pianificazione comunale
Arch. Maria Grazia Murru

Firmato:
Funzionario Tecnico
Pianificazione Urbanistica
Arch. Maria Luisa Diana