

---

**Area Pianificazione Territoriale**  
***Servizio Pianificazione Urbanistica***

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata  
in variante al POC vigente  
relativo all'Ambito 5.1

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, 10 giugno 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. L'ERS
- 2.2. Il perimetro del PUA e diritto edificatorio pubblico.
- 2.3. Il rumore
- 2.4. Il rischio idraulico
- 2.5. La mobilità ciclabile e accessibilità

### **OSSERVAZIONE 5:**

- 2.6. 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.

Poichè 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° 85 del 20/12/2018, propone il PUA di iniziativa privata in variante al POC per l'attuazione del comparto 5.1, localizzato nell'ambito di nuovo insediamento residenziale ANS C.5 nel quadrante sud est del capoluogo, posto tra la ferrovia e un'area destinata ad ambito produttivo di futuro sviluppo.

La variante al POC consiste nella modifica della ripartizione tra il Diritto Edificatorio (DE) pubblico e privato rispetto alla capacità edificatoria totale stabilita nel POC e quantificata in 8570 mq di SU totale.

Nell'ambito della presente variante al POC il DE pubblico passa da mq 2.170 a mq 3.213 mentre il DE privato passa da mq 6.400 a mq 5.356.

Nella variante viene inoltre ridimensionata la capacità edificatoria rispetto a quanto previsto nel POC portandola da mq 9.400 mq di SU a mq 8.570 di SU complessivi.

In sintesi la capacità edificatoria totale con la variante in oggetto viene ricondotta agli originari 8.570 mq di SU totali e la ripartizione tra l'edificabilità privata e pubblica viene ora riportata sostanzialmente in linea con quanto prescritto dal PSC che prevede l'utilizzazione di un indice perequativo  $UT = SU$  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.).

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è:

- cessione, progettazione e realizzazione di una fascia boscata a margine della nuova viabilità primaria dell'Ambito 5 per una ST di 4.500 mq, realizzazione di pista ciclabile per una lunghezza pari a 350 ml circa ed interrimento di linea elettrica di media tensione per una lunghezza di 400 ml circa;
- cessione di un'area di circa 14.650 mq per l'atterraggio del DE pubblico pari a 1.100 mq di SU residenziale;

Altri parametri urbanistici previsti nella variante al POC sono:

- H altezza massima = non superiore a 4 piani fuori terra
- Funzione: residenziale
- Dotazioni territoriali (30 mq/ab):
  - per verde pubblico: dotazione minima di 24 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a 7.617 mq;

- per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a 1.904 mq;

Il POC prevede in coerenza alle prescrizioni del PSC una fascia di verde compatta di profondità 40 metri da collocare a margine del comparto a est in corrispondenza della futura viabilità di accesso alle nuove aree residenziali e produttive, a formare un filtro verso la viabilità e a protezione nei confronti delle aree produttive di previsione con cui l'Ambito si confronta sul margine Est. Il POC specifica inoltre che la medesima richiesta sarà fatta ai soggetti attuatori delle future aree produttive di nuovo impianto, al momento del loro inserimento in POC. Si avrà quindi fra le aree a destinazione d'uso diversa, una fascia di distacco di 90 metri.

Il PUA del sub ambito 5.1 prevede i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale (St)= 53.701 mq
- Superficie Utile (SU) diritto edificatorio privato = 5.356 mq
- Superficie Utile (SU) diritto edificatorio pubblico = 3.270 mq
- Suddivisione in 35 lotti per diritto edificatorio privato
- Abitanti teorici (A.T.) DE privato = 197
- Altezza massima massimo n.ro 3 piani fuori terra
- Superficie permeabile (Sp) per ogni unità minima di intervento (U.M.I.) non inferiore al 20% della S.f.
- Nelle aree per DE privato 72 unità immobiliari residenziali con diverse tipologie insediative: unifamiliari, bifamiliari, a schiera ed in linea, con unità abitative singole, condominiali con appartamenti.
- P (parcheggi pubblici) calcolati solo sulla SU del DE privato= (AT x 6 mq = 196 x 6 mq) mq 1.182,00. In progetto 1.202 mq
- U (verde pubblico) calcolati solo sulla SU del DE privato = (AT x 24 mq = 196 x 24 mq) mq 4.728,00. In progetto 5.015 mq
- Cessione area per realizzazione zona di laminazione e pista ciclabile m 4.460,00 circa

Il PUA verrà realizzato in tre stralci funzionali, di cui il terzo è destinato a maturare il DE pubblico, pertanto è stato redatto un masterplan per la definizione della fascia boscata e della vasca di laminazione.

## **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.5. Si segnalano di seguito alcune riserve al POC e osservazioni al PUA.

### **2.1. 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.5.1

Si precisa inoltre che il POC 2013-2018, 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 1:**

Si chiede di dimostrare il rispetto della quota di ERS prevista dagli strumenti urbanistici PSC e POC nonché di esplicitare la quota di ERS da prevedere per l'ambito ANS C.5.1

### **2.2. Il perimetro del PUA e diritto edificatorio pubblico.**

Nei documenti costitutivi del PUA viene specificato che è prevista la realizzazione in tre stralci funzionali, di cui due relativi alla capacità edificatoria privata, e uno alla capacità edificatoria pubblica. Si osserva inoltre che il perimetro del PUA individuato negli elaborati cartografici ricomprende le aree relative a tutti e tre gli stralci funzionali.

Tuttavia in particolare, le norme tecniche di attuazione e la Valsat fanno riferimento esclusivamente ai due stralci funzionali relativi al diritto edificatorio privato. Pertanto anche richiamando quanto specificato nel parere di AACM ARPAE allegato, si chiede di ridefinire il perimetro del PUA comprendendo le sole aree relative all'edificabilità privata, provvedendo conseguentemente a coordinare tra di loro e integrare gli elaborati del PUA e del POC.

Per tale ragione si specifica che l'attuazione dell'area sulla quale esprimere il DE pubblico dovrà essere oggetto di ulteriore specifico PUA corredato di apposita Valsat e di tutta la documentazione prevista in materia.

Con riferimento alla cessione dell'area di circa 14.650 mq prevista per l'atterraggio del DE pubblico si chiede di verificare ed esplicitare l'effettiva possibilità, per l'amministrazione comunale, di esprimere tale diritto edificatorio (quantificato in mq 3270) nel rispetto dei parametri e degli indici previsti dagli strumenti urbanistici.

#### **OSSERVAZIONE 2:**

Si chiede di ridefinire il perimetro del PUA comprendendo le sole aree relative all'edificabilità privata, provvedendo conseguentemente a coordinare tra di loro e integrare gli elaborati del PUA e del POC. Si specifica pertanto che l'attuazione dell'area sulla quale esprimere il DE pubblico dovrà essere oggetto di ulteriore specifico PUA corredato di apposita Valsat e di tutta la documentazione prevista in materia.

Si chiede, inoltre, di verificare ed esplicitare l'effettiva possibilità, per l'amministrazione comunale, di esprimere tale diritto edificatorio (quantificato in mq 3270) nel rispetto dei parametri e degli indici previsti dagli strumenti urbanistici.

### **2.3. Il rumore**

In merito al tema del rumore, in riferimento a quanto specificato da ARPAE AACM e in considerazione della vicinanza della linea ferroviaria, si chiede di effettuare un monitoraggio acustico a seguito dell'attuazione degli interventi, che verifichi il rispetto dei limiti acustici previsti dal Piano Comunale di Classificazione Acustica, anche sui ricettori

considerati negli approfondimenti acustici a corredo della Valsat di cui non è stata fornita la localizzazione.

### **OSSERVAZIONE 3:**

Si chiede di effettuare un monitoraggio acustico a seguito dell'attuazione degli interventi, che verifichi il rispetto dei limiti acustici previsti dal Piano Comunale di Classificazione Acustica, anche sui ricettori considerati negli approfondimenti acustici a corredo della Valsat di cui non è stata fornita la localizzazione.

### **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**

Si rileva che l'intero comparto è progettato in funzione dell'utilizzo dell'automobile privata, con tutti i lotti in affaccio diretto o a quadrifoglio sulla strada carrabile, con la pista ciclabile prevista in progetto disposta perimetralmente al comparto in corrispondenza del confine est. Come specificato nel PSC l'ambito ANS\_C.5 ha il pregio di essere collocato ad una vantaggiosa distanza dalla fermata dell'SFM (nel raggio di 600 metri). Pertanto, in coerenza con quanto prescritto dal PSC, è opportuno valorizzare questa caratteristica predisponendo un'adeguata connessione ciclabile, correlata da una rete dei percorsi ciclabili interni al comparto. Evidenziando inoltre la connessione con la rete ciclopedonale esistente, sarà così possibile orientare le funzioni residenziali previste dal PUA verso la mobilità sostenibile e l'utilizzo del sistema di mobilità pubblica.

Si chiede quindi 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.

### **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. 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 6:**

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.

### **A) 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 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, 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, dal 09/01/2019 al 9/03/2019 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 valutazioni 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).

### **B) 4. GLI ALLEGATI**

- *A) proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE – AACM;*
- *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. Mariagrazia Ricci)

I Funzionari Tecnici  
(Arch. Maria Luisa Diana)  
(Arch. Maria Grazia Murru)