



Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
in variante al POC vigente
relativo all'Ambito 5.2

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. Il dimensionamento complessivo del POC
- 2.2. L'ERS
- 2.3. L'assegnazione del Diritto Edificatorio pubblico
- 2.4. Il rumore
- 2.5. Il rischio idraulico
- 2.6. La mobilità ciclabile e accessibilità
- 2.7. 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° 82 del 20/12/2018, propone il PUA di iniziativa privata in variante al POC per l'attuazione del comparto 5.2, 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 nell'inserimento ex novo del sub ambito 5.2 a costituire un intervento unitario con il sub 5.1 garantendone la funzionalità e l'integrazione con l'edificato e la viabilità esistenti, coordinato da un Masterplan e alcuni accordi integrativi all'accordo ex art. 18 originario.

La capacità edificatoria totale, pari a 3370 mq di Su maturata attraverso l'applicazione degli indici perequativi del PSC, viene interamente attribuita al Diritto Edificatorio privato diversamente da quanto si otterrebbe utilizzando la ripartizione di 60% DE privato e 40% DE pubblico, così prevista dal PSC (2.111 mq di SU di DE privato e 1.266 mq di SU di DE pubblico).

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale è rappresentato da quanto segue:

- Realizzazione di interventi di riqualificazione della via Rubizzano e del parcheggio esistente su via Rubizzano;
- Realizzazione della strada di accesso all'area di futura di proprietà del Comune localizzato nel sub ambito 5.1;

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 3000 mq;
 - per parcheggi pubblici: dotazione minima di 6 mq ogni abitante teorico insediabile (1 abitante insediabile = mq 27 di SU) pari ad almeno a 750 mq;

Il PUA del sub ambito 5.2 prevede i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale (St)= 21.108 mq
- Superficie Utile (SU) diritto edificatorio privato = 3.370 mq
- Suddivisione in 20 lotti per diritto edificatorio privato
- Abitanti teorici (A.T.) DE privato = 125
- Altezza massima n. 3 piani fuori terra, ad eccezione dei lotti 1,2,3,4,5,6,7,8 per i quali è prevista una altezza massima di n. 2 piani fuori terra.
- Superficie permeabile (Sp) per ogni unità minima di intervento (U.M.I.) non inferiore al 20% della S.f.
- 46 unità immobiliari residenziali con diverse tipologie insediative descritte nella TAV. B.01.a
- P (parcheggi pubblici) = $(AT \times 6 \text{ mq} = 125 \times 6 \text{ mq})$ mq 750,00. In progetto 767 mq
- U (verde pubblico) = $(AT \times 24 \text{ mq} = 196 \times 24 \text{ mq})$ mq 3000. In progetto 3287 mq

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

2.1. Il dimensionamento complessivo del POC

Il PUA propone variante al POC introducendo un incremento (rispetto al POC originario) di capacità edificatoria pari a 3370 mq. Si chiede di aggiornare il dimensionamento del POC in relazione agli aumenti di capacità edificatoria apportati con la presente variante anche rispetto agli altri PUA in variante al POC, dimostrando il rispetto del dimensionamento indicato dal PSC per nuovi potenziali insediamenti nonché per la *“quota non preventivabile a disposizione del Sindaco”* definita dall'art. 21 delle NTA del PSC

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.5.2

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 2:

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.5.2

2.3. L'assegnazione del Diritto Edificatorio pubblico

L'art. 34 del PSC, nello stabilire gli indici perequativi, fissa per “gli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani”, un UT espresso in Superficie Utile (SU) pari a 0,16 mq/mq., assegnando al privato il 60% di tale capacità edificatoria. Il restante 40%, rappresenta la capacità edificatoria pubblica di cui il Comune potrà disporre per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico individuati dal POC. Con la variante al POC oggetto dell'istruttoria sulla base di accordi sottoscritti tra l'Amministrazione Comunale e i privati, si propone di assegnare l'intera capacità edificatoria di 3370 mq di Su prevista per il sub ambito al privato, a fronte di alcuni oneri a carico degli attuatori. Si chiede di motivare con maggiore dettaglio le ragioni di tale scelta collegandole ad obiettivi e scelte strategiche orientate verso l'interesse pubblico e di recepire tali scelte nella documentazione di piano (POC e PUA) al fine di meglio specificare anche gli obblighi a carico del soggetto attuatore (non sono riportati, infatti, nello schema di convezione del PUA)

RISERVA/OSSERVAZIONE 3:

Si chiede di motivare con maggiore dettaglio le ragioni di tale scelta collegandole ad obiettivi e scelte strategiche orientate verso l'interesse pubblico e di recepire tali scelte nella documentazione di Piano (POC e PUA) al fine di meglio specificare anche gli obblighi a carico del soggetto attuatore (non sono riportati, infatti, nello schema di convezione del PUA).

2.4. 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.

Considerato che il comparto 5.2 si affaccia direttamente sull'area ferroviaria, e alla luce dei valori molto prossimi al limite riscontrati nella valutazione acustica, eventuali modifiche apportate al numero dei piani previsti (per i lotti individuati dal PUA) dovranno essere accompagnati da tutti gli approfondimenti in materia acustica.

OSSERVAZIONE 4:

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.

Si chiede inoltre, nel caso di eventuali modifiche apportate al numero dei piani previsti (per i lotti individuati dal PUA) di corredare tali modifiche di tutti gli approfondimenti in materia acustica.

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 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 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. 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'ideale 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 pubblico.

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 6:

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.

2.7. 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.

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 09/03/2019 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)