

***Area Pianificazione Territoriale***

***Servizio Pianificazione Urbanistica***

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata  
area denominata "Quaderna Nord" ANS\_C2.6

del Comune di

**CASTEL SAN PIETRO TERME**

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione OSSERVAZIONI  
ai sensi dell'art. 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, 13 maggio 2022

*Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna*

*Fasc. 8.2.2.8/1/2022*

## SOMMARIO

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO .....	3
1.1. IL QUADRO NORMATIVO .....	3
1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE .....	3
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA .....	4
2.1 CONNESSIONI CICLOPEDONALI E ACCESSIBILITÀ .....	4
2.2 VASCA DI LAMINAZIONE .....	4
2.3 DISEGNO URBANO, VARIANTI AL PUA E TIPOLOGIE DI INTERVENTO .....	5
2.4 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI .....	6
2.5 ULTERIORI SEGNALAZIONI - FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO.....	6
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE .....	7
3.1. PREMESSA .....	7
3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE .....	7
3.3. LE CONCLUSIONI .....	7
4. GLI ALLEGATI.....	7

## 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, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4 lettera c), l'adozione di PUA e loro varianti durante il periodo transitorio di quattro anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale 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 Castel San Pietro Terme, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone il PUA di iniziativa privata per l'attuazione del comparto di PSC per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali ANS\_C2.6, denominato “Quaderna Nord”, e di parte dell'ambito per attrezzature e spazi collettivi di progetto D\_N.16, in attuazione del POC 1. Il comparto individuato nel POC è stato ampliato dal PUA estendendolo di 2.049 mq il perimetro a nord all'interno dell'ambito D\_N.16 per consentire un adeguato dimensionamento della vasca di laminazione.

L'area è situata al margine orientale dell'ambito urbano consolidato della frazione di Osteria Grande, al confine con il territorio rurale, in particolare con ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (AVP).

Per il comparto oggetto di attuazione, avente una Superficie Territoriale (ST) di circa 58.230 mq, il presente PUA propone nei suoi elaborati costitutivi, in coerenza con il vigente POC, i seguenti parametri urbanistici:

- SU totale (CEA – Capacità edificatoria d'ambito) = 8.223 mq di cui
  - CEP libera – Capacità edificatoria privata libera = 4.523 mq
  - CEP ERS = 1.644 mq
  - CEC – Capacità edificatoria comunale = 2.056 mq
  - EXTRA CEA privata = 335 mq
  - EXTRA CEA comune = 111 mq
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) = 0,16
- suddivisione in 34 lotti indipendenti;
- altezza massima specifica per ciascun lotto, comunque non superiore a 3 piani fuori terra e a 13,5 metri;
- superficie permeabile (SP) minima pari al 35% della ST (pari a 20.380,5 mq);
- usi ammessi:
  - residenza: a1, a2
  - funzioni complementari anche alla residenza ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b10, b11;

In merito alle dotazioni territoriali, in accordo con il PSC e il RUE, sono previste dal vigente POC:

- parcheggi pubblici = 1.823 mq
- verde pubblico = 6.935,2 mq

le quali risultano soddisfatto dalle dotazioni territoriali previste in progetto che sono pari a:

- parcheggi pubblici = 1.871 mq
- verde pubblico = 7.714 mq

Inoltre è prevista a carico del proponente la progettazione del percorso ciclopedonale che collega il comparto con la via Emilia e la sua eventuale realizzazione mediante scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

## **2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA, in attuazione del POC vigente, alle previsioni urbanistiche del PSC relative all'ambito ANS\_C2.6 e parte dell'ambito D\_N.16. Si segnalano di seguito alcune osservazioni.

### **2.1 CONNESSIONI CICLOPEDONALI E ACCESSIBILITÀ**

Si prende atto della documentazione integrativa in merito alla mobilità ciclopedonale nella quale viene rappresentato il percorso ipotizzato per collegare il comparto alla Via Emilia e, in particolare, alle fermate del sistema di trasporto pubblico su gomma. Come indicato nella lettera di accompagnamento alle integrazioni tale opera viene posta in attuazione con progettazione a carico degli attuatori del comparto ed esecuzione a carico dell'Amministrazione Comunale con eventuale possibilità di realizzazione da parte degli attuatori privati mediante scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Per fare fronte all'attuale scarsa accessibilità con modalità di trasporto sostenibile al comparto oggetto del PUA e all'incremento dei flussi di traffico previsti, come anche segnalato nella relazione istruttoria di ARPAE AACM, si chiede all'Amministrazione comunale di mettere in atto tutte le azioni necessarie per assicurare la realizzazione della connessione ciclopedonale tra il comparto e le fermate di trasporto pubblico esistenti sulla via Emilia, anche definendo gli obblighi reciproci con i privati all'interno della convezione urbanistica.

Al fine di migliorare ulteriormente l'accessibilità al comparto e mitigare l'impatto valutato dallo studio di traffico, si rinnova l'invito formulato in sede di riserve al POC a prevedere il potenziamento del trasporto pubblico valutando anche l'eventuale previsione di nuove fermate più prossime alle nuove residenze.

#### **OSSERVAZIONE 1:**

Richiamando le considerazioni effettuate da ARPAE AACM, si chiede all'Amministrazione comunale di mettere in atto tutte le azioni finalizzate a garantire la realizzazione del collegamento ciclopedonale dell'ambito con il servizio di trasporto pubblico sulla via Emilia, anche con la definizione delle modalità attuative nella convezione, nonché si invita alla previsione del rafforzamento del trasporto pubblico anche attraverso l'eventuale previsione di nuove fermate, per migliorare l'accessibilità sostenibile al comparto e far fronte all'incremento dei flussi di traffico previsti.

### **2.2 VASCA DI LAMINAZIONE**

Prendendo atto della necessità di espansione a nord del comparto di attuazione all'interno dell'ambito per attrezzature e spazi collettivi di progetto D\_N.16, al fine di garantire la realizzabilità della vasca di laminazione, si condivide la soluzione proposta orientata alla progettazione a parco della depressione della vasca quale area allagabile rendendo parzialmente fruibile questa porzione d'ambito, che, seppure non considerabile ai fini del computo degli standard di verde pubblico del comparto comunque già soddisfatti, integra il sistema delle aree verdi di progetto.

Come anche suggerito da ARPAE AACM, in ragione della prevista cessione al Comune della porzione di territorio occupata dalla vasca di laminazione, si chiede all'Amministrazione di assicurare un'adeguata manutenzione dell'area allagabile, anche nell'ottica di garantire la presenza di uno spazio pubblico complementare a un'eventuale futura realizzazione di nuove dotazioni a verde pubblico nella restante parte dell'ambito D\_N.16 a servizio dell'abitato esistente e di progetto.

#### **OSSERVAZIONE 2:**

Condividendo la configurazione della vasca di laminazione come area allagabile parzialmente utilizzabile si chiede all'Amministrazione comunale, anche sulla base delle indicazioni di ARPAE AACM, di garantire un'adeguata manutenzione della porzione di territorio occupato dalla vasca per assicurarne la fruibilità anche a completamento di eventuali future realizzazioni di aree verdi attrezzate nella restante porzione dell'ambito D\_N.16.

### **2.3 DISEGNO URBANO, VARIANTI AL PUA E TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

L'art. 2 delle Norme Tecniche del PUA in oggetto prevede che *“Le tavole di PUA sono da considerarsi previsioni planivolumetriche, non vincolanti per sagoma di edifici e conformazione dei lotti, in quanto assoggettabili a tutti quegli adattamenti ed aggiustamenti che si renderanno necessari anche in sede di tracciamento e progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con particolare riferimento alla viabilità, nel rispetto comunque degli standard urbanistici previsti.”*

Inoltre l'art. 4 indica inoltre che: *“Le tipologie edilizie proposte nell'elaborato PP12.1-2-3 sono da intendersi come schemi progettuali dimostrativi, non vincolanti e non assegnate a lotti specifici, ma realizzabili in qualunque di essi nel rispetto delle prescrizioni riportate nel seguito”*. Tale disposizione appare in contrasto con l'obiettivo dichiarato di diradare l'edificato dal confine con l'abitato esistente verso est al margine con il territorio rurale e con le indicazioni fornite nell'elaborato grafico PP5.8. Si ritiene infatti che tale proposito, insieme alla localizzazione prioritaria delle dotazioni di verde sul lato campagna siano condivisibili e anche in linea con le indicazioni fornite dal PTM sulla configurazione dei margini urbani (art. 35). Inoltre, come segnala ARPAE AACM, le simulazioni di clima acustico effettuate in base alle suddette tipologie edilizie dovranno essere ripetute se la distribuzione planivolumetrica dovesse discostarsi in modo significativo dal progetto di piano.

Si segnala dunque come, per garantire la sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni del Piano, modifiche rilevanti alle opere di urbanizzazione e alla disposizione e dimensioni degli edifici di progetto, che apportino mutamenti sostanziali al disegno urbano definito negli elaborati di PUA, dovranno necessariamente essere sottoposte a una nuova valutazione, attraverso un procedimento di variante. Pertanto si chiede di contenere le possibilità di modifiche in sede esecutiva del PUA che non costituiscono variante, assicurando il mantenimento dell'assetto urbano definito nel piano oggetto della presente valutazione, con particolare riferimento alle tipologie edilizie, valorizzando altresì le dotazioni di verde pubblico lungo il confine est massimizzando la piantumazione di nuove alberature, come indicato da AACM.

Si evidenzia infine come non siano definite le tipologie di intervento ammissibili nelle Norme Tecniche. Si chiede quindi di integrare le disposizioni normative del PUA in tal senso, in coerenza con le previsioni di PSC e POC.

#### **OSSERVAZIONE 3:**

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni di piano si chiede di rivedere agli artt. 2 e 4 delle Norme Tecniche le possibilità di modifiche in sede esecutiva del PUA subordinando quelle che dovessero alterare in modo sostanziale il disegno urbano definito dal piano alla procedura di variante urbanistica, con relativa ValSAT, con particolare riferimento alle tipologie edilizie indicate che favoriscono il diradamento della densità verso

il margine urbano. A tal proposito si richiede inoltre, come indicato da ARPAE AACM di massimizzare la piantumazione di nuove alberature in particolare lungo il confine est e di ripetere le simulazioni di clima acustico in caso di una distribuzione planivolumetrica sensibilmente differente dal progetto di piano.

Si chiede infine di integrare le Norme Tecniche del PUA con le tipologie di intervento ammissibili, in coerenza con le previsioni di PSC e POC.

## **2.4 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 sei 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 4:**

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.

## **2.5 ULTERIORI SEGNALAZIONI - FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO**

Il Fondo perequativo metropolitano, chiede il pieno rispetto degli obblighi di perequazione territoriale previsti dall'art. 41 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 e dall'art. 51 delle norme del Piano Territoriale Metropolitan (PTM) nonché dai relativi e corrispondenti adempimenti in capo all'Amministrazione comunale, così come disciplinati dal Regolamento del Fondo perequativo metropolitano approvato con delibera del Consiglio metropolitano n. 17 del 26/05/2021.

A tal proposito si coglie l'occasione per sottolineare, come recentemente espresso nell'Atto del Sindaco metropolitano n. 29 del 22/02/2022 recante "Disposizioni attuative in merito al regolamento per la gestione del fondo perequativo metropolitano approvato con delibera del consiglio metropolitano n. 18 del 26/05/2021", che:

- il pieno rispetto degli obblighi di perequazione territoriale previsti dall'art. 41 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 e dall'art. 51 delle norme del Piano Territoriale Metropolitan (PTM) nonché dai relativi adempimenti in capo all'Amministrazione comunale, costituisce per la Città metropolitana elemento essenziale ai fini della complessiva verifica circa la coerenza degli interventi proposti dal Comune con il quadro degli strumenti di pianificazione metropolitana (PTM e PUMS) e per le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale degli strumenti urbanistici comunali.
- nell'ambito di tutti i procedimenti di competenza dell'Area Pianificazione Territoriale assume rilievo prioritario la verifica degli adempimenti previsti dal predetto Regolamento di gestione del Fondo perequativo metropolitano.

Sebbene gli interventi previsti dal piano attuativo in oggetto non rientrino nella fattispecie di cui all'art. 51 del PTM, si chiede all'Amministrazione comunale di provvedere con estrema sollecitudine all'adempimento di quanto previsto dall'art. 3 del predetto Regolamento di gestione del Fondo perequativo metropolitano con particolare riferimento a quanto richiesto dalla Città metropolitana con nota P.G. n. 72044/2021, ai fini della positiva conclusione del procedimento urbanistico di approvazione dello strumento urbanistico.

### 3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ 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.

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 Distretto metropolitano imolese, Consorzio della Bonifica Renana, Regione Emilia-Romagna Servizio Territoriale e Protezione Civile - Bologna, HERA, ATERSIR, SNAM Rete Gas, SOLARIS, 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 20/12/2021 fino al 03/02/2022, non sono pervenute 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, 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 AACM di ARPAE (allegato A).**

#### 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).

Firmato:  
Responsabile Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Mariagrazia Ricci

Firmato:  
Funzionario tecnico Servizio  
Pianificazione Urbanistica  
Ing. Francesco Selmi