



Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO OPERATIVO COMUNALE “STRALCIO”
con valore ed effetto
di PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
per l’ambito19.2

del Comune di

San Pietro in Casale

PROCEDIMENTO:

Formulazione RISERVE e OSSERVAZIONI
in applicazione della disciplina transitoria
di cui all’art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Valutazioni ambientali
ai sensi del D.Lgs. 152/2006
e parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità
delle previsioni del piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio
ai sensi dell’art. 5, L.R. n. 19/2008.

Bologna, 23 Marzo 2023

Allegato n. 1 all’atto del Sindaco metropolitano

Fasc. 8.2.2.8/13/2022

INDICE

- 1. Quadro di riferimento**
- 2. Valutazione della proposta**
 - 2.1 Diritto edificatorio
 - 2.2 Edilizia residenziale sociale (ERS)
 - 2.3 Validità del POC e degli strumenti attuativi
- 3. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale**
 - 3.1 Premessa
 - 3.2 Gli esiti della consultazione
 - 3.3 Gli esiti dell'istruttoria sul documento di ValSAT
- 4. Conclusioni**
- 5. Allegati**

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 e l'incentivazione delle 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 come meglio specificato nella Circolare illustrativa del periodo transitorio, ammette l'approvazione di varianti specifiche alla pianificazione vigente nonché l'approvazione di POC stralcio e PUA, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

Il procedimento di approvazione del POC con valore ed effetti di PUA prevede che esso sia trasmesso alla Città metropolitana, la quale può formulare riserve e osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

Inoltre, poiché la proposta di piano è costituita da un POC con valore ed effetto di PUA, vanno seguite le forme di deposito pubblicità e intervento previste dall'art. 34 della L.R. 20/2000.

1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di San Pietro in Casale, dotato di PSC, RUE e POC approvati, con delibera di adozione n° N. 95 del 28/12/2021 ha adottato il Piano Operativo Comunale “stralcio” con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito per nuovo insediamento su area libera ANS C 19.2.

Il primo POC è stato oggetto di diverse varianti, tutte apportate da strumenti urbanistici attuativi in variante al POC che come previsto dall'art. 30, comma 4, della LR 20/2000, non hanno mai inciso sull'impianto strutturale del POC e non ne hanno quindi modificato i termini di validità. Il primo POC ha terminato la sua efficacia il 23/12/2018, pertanto per l'attuazione del comparto in oggetto è stato necessario predisporre un POC stralcio con valore ed effetti di PUA.

L'area è situata nella frazione di Poggetto, adiacente all'ambito classificato nel PSC vigente come “*Ambito consolidato delle frange urbane e dei centri frazionali minori*” - AUC-E e ad un'area a destinazione produttiva, identificata come “*Ambito produttivo comunale esistente*” - ASP-C. Confina a Nord-Ovest con la via Govoni, sulla quale si attestano alcuni edifici residenziali e a Nord-Est con il territorio rurale. A Sud-Est si trova una corte rurale mentre a Sud-Ovest vi è, oltre alla sopraccitata area produttiva, la strada di accesso proveniente da una trasversale di Via Govoni.

Si prende atto che, rispetto all'areale individuato dal PSC per l'ambito ANS C 19.2, il POC annette al proprio perimetro un'area rurale a sud di circa 1.950 mq, interclusa tra area residenziale di nuovo insediamento e lo stabilimento produttivo presente a sud.

Il POC/PUA si sviluppa su una Superficie territoriale ST di circa 7.920 mq. La massima edificabilità prevista nell'Ambito è di mq 1.350 di SU residenziale, tuttavia il Soggetto attuatore, tramite l'accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 con l'Amministrazione Comunale, riduce volontariamente la capacità edificatoria a mq 1.277 sulla base dei quali vengono quantificati gli standard. Il DE dell'Ambito 19.2 risulta così definito:- DE privato = 1.277 mq di SU residenziale (15/17 unità abitative, distribuite su quattro lotti) sul quale vengono calcolate le dotazioni territoriali minime. Secondo quanto previsto dal PSC vigente, dovranno essere garantiti mq 1.128 di verde pubblico attrezzato e mq 282 di parcheggio pubblico, il tutto in funzione di n° 47 abitanti teorici. Questi

vengono quantificati mediante il calcolo di S.U./27 e determinano il verde pubblico (a.b. x 24 mq) e i parcheggi pubblici (a.t. x 6 mq).

H altezza massima = non superiore a 2 piani fuori terra

Beneficio pubblico: il soggetto attuatore è tenuto a riqualificare la pavimentazione in conglomerato bituminoso su entrambi i lati pedonali/ciclopedonali di Via Govoni per un importo complessivo dei lavori di € 191.550,00. In alternativa il soggetto attuatore potrà versare al Comune di San Pietro in Casale il contributo perequativo di pari importo a finanziamento delle suddette opere che verranno realizzate direttamente dal Comune.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Riconoscendo in termini generali la coerenza della variante al POC con valore ed effetto di PUA con il PSC vigente, si esprimono di seguito alcune valutazioni specifiche.

2.1 Diritti edificatori

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 il POC stralcio in oggetto si propone di assegnare l'intera capacità edificatoria di 1.277 mq di Su prevista per l'ambito al privato, a fronte di alcuni oneri a carico degli attuatori.

Si chiede quindi di chiarire le ragioni di tale incongruenza e di portare a coerenza le capacità edificatorie previste dal presente POC/PUA con quanto disposto dall'art. 34 del PSC.

Si chiede inoltre di integrare la convenzione del PUA riportando gli obblighi a carico del soggetto attuatore.

Si ricorda inoltre che la LR n. 24/2017 e le successive circolari attuative, riconoscono ai Comuni la possibilità di dare corso, durante il periodo transitorio, all'attuazione di parte delle previsioni dei piani vigenti. In tal senso, il procedimento di approvazione dello strumento urbanistico in oggetto è da ritenere strettamente funzionale all'attuazione delle capacità oggetto del POC/PUA stesso. Non si ritiene pertanto percorribile la scelta di attribuire con il POC capacità edificatorie ulteriori rispetto a quelle indicate nel PUA dell'ambito ANS C19.2. Si chiede quindi di rivedere tutti i documenti di POC stralciando i riferimenti all'ambito ANS C 9B e al comparto 24.

Sulla base delle considerazioni sui **diritti edificatori** si formula la seguente

Riserva n. 1

Si chiede di portare a coerenza le capacità edificatorie previste dal presente POC/PUA con quanto disposto dall'art. 34 del PSC e di integrare la convenzione del PUA riportando gli obblighi a carico del soggetto attuatore. Si chiede inoltre di rivedere tutti i documenti di POC stralciando i riferimenti all'ambito ANS C 9B e al comparto 24.

2.2. L'edilizia residenziale sociale (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.19.2, tenendo conto del fatto che la previsione relativa all'ambito ANS_C5.1, che offrirebbe la quota maggiore di ERS, ad oggi non risulta in corso di attuazione, visto che, dalla documentazione agli atti della Città metropolitana, il POC/PUA non risulta approvato. Si chiede quindi di effettuare una ricognizione degli alloggi ERS programmati negli ambiti ad oggi convenzionati, al fine di verificare il raggiungimento della quota del 12% del dimensionamento programmato prescritta.

Sulla base delle considerazioni sull'**ERS** si formula la seguente

Riserva n. 2

Si chiede di definire la quota di ERS da prevedere per l'ambito ANS C.19.2 e di effettuare una ricognizione degli alloggi ERS programmati negli ambiti ad oggi convenzionati, al fine di verificare il raggiungimento della quota del 12% del dimensionamento programmato prescritta

2.3. Validità del POC e 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. Si chiede pertanto di integrare la convenzione urbanistica in tal senso.

Sulla base delle considerazioni sulla **validità degli strumenti attuativi**, si formula la seguente

Osservazione n. 3

Si chiede di integrare la convenzione urbanistica indicando termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti.

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 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 invii 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, Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, Consorzio di Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio, ATERSIR ed HERA. 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 01/02/2022 per sessanta giorni non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

3.3. GLI ESITI DELL'ISTRUTTORIA SUL DOCUMENTO DI VALSAT

Con comunicazione PG 7894 del 13/02/2023, la Città metropolitana ha chiesto ad ARPAE AAC Metropolitana il contributo istruttorio propedeutico al parere motivato nell'ambito delle competenze in materia ambientale previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1795/2016 entro la data del 6/03/2023.

Con comunicazione N.ro 39843/2023 del 06/03/2023 ARPAE AACM ha trasmesso la

propria relazione istruttoria che tuttavia non consente alla Città metropolitana l'espressione del parere motivato, in quanto la medesima ARPAE AACM non ha formulato alcuna proposta di parere.

Nel documento citato vengono infatti evidenziate "varie criticità ambientali non risolte" in relazione a tematiche di carattere prettamente ambientale, quali gestione delle acque reflue, rischio idraulico, rumore e accessibilità, senza tuttavia fornire una valutazione ambientale sistemica e complessiva sulla proposta, né in senso positivo né in senso negativo. Si fa inoltre riferimento a delle "raccomandazioni" da parte di ARPAE AACM che tuttavia non risultano indicate all'interno del documento stesso.

La Città metropolitana di Bologna con comunicazione Protocollo n. 13978 del 08/03/2023 e successivo sollecito (pg. 15984 del 16/03/2023), ha quindi chiesto, senza alcun esito, ad ARPAE AACM di voler integrare la relazione istruttoria fornendo i richiesti chiarimenti circa gli esiti della propria istruttoria in merito alla valutazione ambientale dello strumento urbanistico in oggetto.

4. CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, la Città metropolitana di Bologna esprime ai sensi degli artt. 34 e 35 della L.R. 20/2000, in applicazione della norma transitoria di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, le riserve e osservazioni riferite alla verifica delle previsioni del POC con effetti di PUA che contrastano con i contenuti della pianificazione comunale e con le prescrizioni dei piani di livello superiore, riportante al Capitolo 2 della presente Relazione istruttoria.

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).**

La Città metropolitana di Bologna non può procedere con l'espressione del parere motivato sulla ValSAT del POC "stralcio" con effetti di PUA per le motivazioni sopra esposte, stante l'assenza di una proposta di parere in merito alla valutazione ambientale da parte di ARPAE AACM.

5. ALLEGATI

A) Istruttoria di VAS/ValSAT del POC "stralcio" con valore ed effetto di PUA per l'Ambito 19.2 - San Pietro in Casale, redatta 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:
La Responsabile
Servizio Pianificazione
Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:
Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)