

Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
relativo al comparto "Borgo Nord" SUB-AMBITO ANS_C2.9a
in attuazione del POC 1

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.
in applicazione della disciplina transitoria di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017 e
valutazione ambientale.

Bologna, 26 luglio 2023

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

Fasc. 8.2.2.8/6/2022

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 VERDE PUBBLICO	4
2.2 ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE	5
2.3 ACUSTICA	6
2.4 RISCHIO IDRAULICO	6
2.5 MODIFICHE AL PUA	7
2.6 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	7
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	8
3.3. LE CONCLUSIONI	8
4. GLI ALLEGATI	8

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 e 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, il completamento del procedimento di approvazione di PUA e loro varianti, adottati prima o 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 di approvazione 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 della porzione dell'ambito di PSC ANS_C2.9a di nuovo insediamento “Borgo Nord” in attuazione del vigente POC 1.

L'area è localizzata a nord del capoluogo, al margine del perimetro del territorio urbanizzato. L'area confina a nord con il tracciato ferroviario, a sud con ambiti definiti dal PSC “Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali”, in particolare con il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “Il Borgo” in corso di attuazione, a est da via Gramsci e a ovest dalla strada provinciale n.19.

Il progetto prevede la suddivisione dell'ambito in quattro “macrolotti”, di proprietà dell'attuatore privato Banca di Bologna Real Estate s.p.a., così composti:

- il Macrolotto 1 è costituito da tre lotti ad uso residenza collettiva, direzionale, assicurativo, clinico, ambulatoriale (usi: a2, c1, c4, c5);
- il Macrolotto 2 è costituito da quattro lotti ad uso residenza collettiva, direzionale, assicurativo, clinico, ambulatoriale, una palestra e un asilo (usi: a2, b10, b7, c1, c4, c5);
- il Macrolotto 3 è costituito da cinque lotti ad uso residenza collettiva, direzionale, assicurativo, clinico e ambulatoriale (usi: a2, c1, c4, C5);
- il Macrolotto 4 è costituito da tre lotti ad uso commerciale, direzionale, assicurativo, clinico e ambulatoriale (usi: b1, c1, c4, c5);

e un lotto da cedere al Comune di Castel San Pietro Terme (usi: a2, b1, b2, b3, b4, b6, b7, b8, b10, b11, f2).

Per il comparto ANS_C2.9a, avente una Superficie Territoriale (ST) di 64.239 mq, il presente PUA propone, in coerenza con il POC, i seguenti parametri urbanistici:

- SU totale = 23.627mq, così suddivisa:
 - Capacità edificatoria privata pari a 21.770 mq SU, così composta:
 - 7.938 mq SU per edilizia residenziale collettiva specialistica;
 - 10.938 mq SU per attività terziarie e commerciali;
 - 2.903 mq SU per attività di servizio complementari alla residenza (commercio di vicinato, attività sportive, asili ecc.);
 - Capacità edificatoria comunale pari a 1.848 mq SU, così composta:
 - 908 mq SU per edilizia residenziale collettiva specialistica, attività di servizio complementari alla residenza e strutture ricettive extra alberghiere;
 - 940 mq SU per attività terziarie e commerciali.

Il Comune dichiara che l'altezza massima degli edifici, pari a 3 piani fuori terra, è indicativa in quanto potrà essere modificata con il limite previsto nel POC fino a 20 m fuori terra (4 piani).

Sono previste, in seguito, le seguenti dotazioni:

- Verde pubblico V1: 17.063 mq
- Parcheggi di urbanizzazione primaria P1: 9.501 mq

Inoltre sono previsti a carico dei soggetti attuatori:

- la cessione al Comune di un lotto di terreno edificabile di mq 1.896 sul quale è possibile edificare mq 1.848 di usi compresi tra quelli ammessi nel presente PUA;
- la realizzazione del completamento della pista ciclabile lungo via Gramsci;
- Il contributo ERS all'Amministrazione Comunale pari a 56.210 euro.

Le norme prevedono infine che il PUA sia attuato nei seguenti termini:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà mediante il rilascio di Permesso di Costruire. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà anche avvenire per stralci;
- tutte le costruzioni ed opere previste dal Piano Urbanistico Attuativo sono soggette all'obbligo del preventivo permesso di costruire (o superscisa).

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la coerenza della proposta di PUA alle previsioni urbanistiche del PSC relative all'ambito ANS_C2.9 e ai parametri definiti dal POC. Si segnalano di seguito alcune osservazioni.

2.1 VERDE PUBBLICO

All'interno del comparto sono previsti 17.063 mq di verde pubblico che, sebbene soddisfino le quantità minime richieste dalla legge, sono suddivisi in sei differenti porzioni che ne frammentano le potenzialità. Dalle tavole di progetto, emerge altresì che sarà presente una vasca di laminazione ampia 2.558 mq, all'interno di una delle aree destinate al verde pubblico. Si ricorda che tra le condizioni per gli indirizzi progettuali in tema di dotazioni e infrastrutture, la scheda VIP di PSC indica come si debbano per il verde pubblico "privilegiare configurazioni non residuali, ma il più possibili accorpate e oggettivamente fruibili".

Prendendo atto del soddisfacimento quantitativo delle dotazioni, si chiede quindi di rimodulare la disposizione e l'assetto delle aree di verde pubblico, evitando un'eccessiva frammentazione al fine di garantire la coerenza con il PSC, anche sfruttando le aree in eccesso attualmente destinate a parcheggi pubblici. Inoltre, si suggerisce l'adozione di ulteriori misure progettuali per la qualità del verde pubblico e il miglioramento del microclima urbano, con soluzioni NBS quali alberature, aiuole, sistemi urbani di drenaggio sostenibile (*rain garden*) anche in coerenza con le [Linee guida per la forestazione metropolitana](#), esplicitando le piantumazioni previste all'interno del comparto, sia come numero che come essenze, come richiesto da Arpa e Aacm.

Si fa presente inoltre che la fruibilità della vasca di laminazione, per la quale sono attualmente previste due ipotesi progettuali, potrà rendere parzialmente utilizzabile una porzione di verde pubblico. A tal proposito, si segnala una possibile incongruenza grafica tra le dimensioni dichiarate della vasca e il disegno nella planimetria generale nella quale essa sembra occupare la maggior parte della porzione di verde pubblico V1d. In proposito, si chiede di portare a coerenza gli elaborati grafici e le quantità dichiarate. Inoltre, ritenendo necessario specificare un'univoca ipotesi progettuale per la vasca di laminazione, oltre che individuare il soggetto che si farà carico della manutenzione e della gestione, come indicato da Arpa e Aacm, si chiede all'Amministrazione di mettere in atto tutte le azioni che assicurino la massima fruibilità in sicurezza dell'area nell'ottica di garantire la disponibilità di uno

spazio che si presenta quale una delle porzioni principali di verde pubblico dell'ambito, anche assicurando un'adeguata manutenzione dell'area allagabile. Si rammenta che, qualora la vasca non sia fruibile, non potrà essere conteggiata quale verde pubblico.

OSSERVAZIONE 1:

Prendendo atto del soddisfacimento quantitativo delle dotazioni, si chiede di rimodulare la disposizione e l'assetto delle aree di verde pubblico, evitando un'eccessiva frammentazione, anche sfruttando le aree in eccesso attualmente destinate a parcheggi pubblici. Inoltre, si suggerisce l'adozione di ulteriori misure progettuali per la qualità del verde pubblico e il miglioramento del microclima urbano, esplicitando le piantumazioni previste all'interno del comparto, sia come numero che come essenze. Infine, in merito alla vasca di laminazione, ritenendo necessario specificare un'univoca ipotesi progettuale, si chiede all'Amministrazione di portare a coerenza gli elaborati grafici e le quantità dichiarate, di individuare il soggetto che si farà carico della manutenzione e della gestione e di mettere in atto tutte le azioni che assicurino la massima fruibilità in sicurezza dell'area.

2.2 ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE

In merito all'accessibilità del comparto, si evidenzia la forte integrazione con l'adiacente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Il Borgo", di cui è stata recentemente approvata una variante con delibera di Consiglio Comunale n.164 del 26 novembre 2020.

In particolare, la strada di collegamento est-ovest tra la via San Carlo e la via Gramsci, tramite cui è previsto l'accesso al comparto ANS_C2.9a, è parte del suddetto Piano Particolareggiato. Si ritiene necessario, richiamando quanto espresso da Arpae Aacm in merito alla sostenibilità del Piano, che il Comune metta in atto tutte le azioni possibili al fine di una rapida realizzazione della suddetta strada a cui subordinare la realizzazione dell'ambito ANS_C2.9a per garantire un corretto accesso al comparto, anche attraverso il corretto collegamento dei percorsi ciclo-pedonali tra i due settori.

Si richiede, in generale, un coordinamento complessivo nell'attuazione dei due ambiti al fine di garantire la continuità del tessuto edificato, evitando la realizzazione di un'area urbanizzata isolata dal resto del capoluogo. Si chiede a tal fine di integrare le NTA e la convenzione urbanistica con specifiche indicazioni che garantiscano la attuazione coordinata dei due ambiti nei termini sopra esposti.

Per quanto riguarda l'assetto della mobilità interna al comparto, si suggerisce di favorire la massima sicurezza e percorribilità da parte della mobilità attiva rappresentata sia dai residenti che dai fruitori dei servizi, anche attraverso una riorganizzazione della piattaforma stradale a vantaggio dei movimenti pedonali e ciclabili in un'ottica di spazio condiviso, di restringimento delle carreggiate (da 8 m a 6 m) in favore di un ampliamento della sezione delle piste ciclabili (da 3 a 4 m) e di moderazione della velocità del traffico motorizzato con velocità a 30 km/h, anche ai fini della riduzione dell'inquinamento acustico. In particolare, la pista ciclabile deve svilupparsi con un andamento adatto alla percorrenza in bicicletta, attraverso l'eliminazione degli ostacoli sul percorso e degli "angoli retti" soprattutto in incrocio. Inoltre, in corrispondenza delle principali immissioni va previsto, anche come elemento di moderazione e di ridisegno della strada, l'inserimento di pedana rialzata per gli attraversamenti ciclopedonali.

Al fine di favorire la gradevolezza urbana e il contrasto ai fattori climalteranti, vanno ripensate anche le superfici stradali e dei parcheggi con soluzioni volte al miglioramento del microclima urbano (alberature, stalli verdi con una pianta almeno ogni due posti auto, verde diffuso, pavimentazioni permeabili e asfalti speciali, etc.) a favore della mitigazione degli effetti del riscaldamento (isole di calore).

Inoltre si precisa la necessità di adottare misure per favorire la diffusione della mobilità elettrica, in armonia con i contenuti del PUMS, par. 8.3.2, prevedendo in particolare la realizzazione di punti di allaccio per la ricarica dei veicoli elettrici almeno per il 20% degli stalli di parcheggio pertinenziale.

Al fine di favorire la mobilità ciclabile un'ottica di riduzione del traffico privato, si suggerisce di prevedere spazi per la sosta delle biciclette in prossimità delle aree di parcheggio, localizzando ulteriori punti di sosta per biciclette anche nelle aree di pertinenza di ciascun

lotto.

Vista la posizione strategica del nuovo comparto e il mix di funzioni previsto, risulta di particolare importanza il suo rapporto con il Centro di Mobilità, di cui si è tenuto conto soprattutto nell'affaccio sulla via Gramsci, sulla quale è necessario favorire ulteriormente gli accessi diretti al comparto, pedonali e ciclabili, anche rivalutando l'accesso per i mezzi di emergenza, attraverso una soluzione alternativa, per non interferire con la nuova configurazione della strada prevista nel PFTE del Centro di Mobilità. Si chiede pertanto di apportare le opportune modifiche/integrazioni progettuali sulla base delle indicazioni soprariportate, in coerenza con gli obiettivi del PUMS.

OSSERVAZIONE 2:

Anche richiamando quanto espresso da Arpae Aacm, si chiede di integrare le NTA e la convenzione urbanistica con specifiche indicazioni che garantiscano la attuazione coordinata tra il PUA in oggetto e il Piano particolareggiato "Il Borgo", subordinando in particolare l'attuazione dell'ambito ANS_C2.9a alla realizzazione della sua strada di accesso, interna al PPIP "Il Borgo".

Si chiede inoltre di integrare gli elaborati di PUA con le misure e le azioni finalizzate al pieno recepimento degli obiettivi del PUMS sopra riportati.

2.3 ACUSTICA

In merito al clima acustico del comparto, richiamando le valutazioni di Arpae Aacm, si evidenziano alcuni superamenti dei limiti acustici, nonostante le soluzioni progettuali proposte a livello edilizio, quali la ventilazione meccanica e i fronti ciechi, oltre ad alcune opere di mitigazione costituite da gabbioni e dune. Tenuto conto che tali soluzioni non paiono assicurare il completo rispetto dei limiti acustici, si chiede di individuare ulteriori accorgimenti al fine di mitigare l'impatto acustico sui recettori, assicurando comunque la piena fruibilità degli edifici che saranno realizzati, anche attraverso un'eventuale ridefinizione della localizzazione degli usi più sensibili, in particolare l'asilo.

Alla luce di tali criticità e dell'attuale livello di dettaglio del progetto di PUA all'interno dei Macrolotti e Lotto n.5, si chiede al Comune, come indicato da Arpae Aacm, una volta definite le ulteriori misure di mitigazione e gli esatti contorni progettuali del comparto, di verificare il rispetto dei limiti acustici attraverso l'esecuzione di una nuova campagna di indagini fonometriche e la ripetizione di simulazioni acustiche di dettaglio per tutti i recettori, dimostrando inoltre il rispetto del Piano di zonizzazione acustica comunale.

OSSERVAZIONE 3:

Richiamando quanto espresso da ARAPE AACM, si chiede di individuare ulteriori accorgimenti al fine di mitigare l'impatto acustico sui recettori, assicurando la piena fruibilità degli edifici che saranno realizzati, anche attraverso un'eventuale ridefinizione della localizzazione degli usi più sensibili, in particolare l'asilo. Si chiede inoltre al Comune, come indicato da Arpae Aacm, una volta definite le ulteriori misure di mitigazione e gli esatti contorni progettuali del comparto, di verificare il rispetto dei limiti acustici attraverso l'esecuzione di una nuova campagna di indagini fonometriche e la ripetizione di simulazioni acustiche di dettaglio per tutti i recettori, dimostrando inoltre il rispetto del Piano di zonizzazione acustica comunale.

2.4 RISCHIO IDRAULICO

In riferimento al "Piano Gestione Rischio Alluvioni" (PGRA), si evidenzia che l'intervento ricade in zona classificata come P2, rispetto al reticolo secondario. Si ricorda che, ai sensi dell'art. 28 comma 1 della variante al PSAI in recepimento del PGRA, è compito del Comune valutare la sicurezza in riferimento al reticolo secondario. In proposito, richiamando quanto espresso da Arpae Aacm, si chiede di valutare attentamente la realizzazione dei piani interrati, specificando gli accorgimenti che verranno attuati per la messa in sicurezza degli stessi, nel caso in cui sia confermata tale previsione.

OSSERVAZIONE 4:

In merito al rischio idraulico, richiamando quanto espresso da Arpae Aacm, si chiede di

valutare attentamente la realizzazione dei piani interrati, in quanto l'intervento ricade in zona classificata come P2, rispetto al reticolo secondario.

2.5 MODIFICHE AL PUA

Si rileva che le norme di attuazione del PUA ammettono all'art. 4 modifiche alla dimensione dei Macrolotti e del Lotto n. 5, il loro accorpamento e frazionamento, nonché rimodulazioni degli usi all'interno degli stessi che non alterino la prevalenza indicata dal POC, senza che ciò costituisca variante al PUA stesso. Sono, inoltre, indicate le possibilità di apportare ulteriori modifiche e adattamenti alle opere di urbanizzazione e ai Macrolotti / Lotto n.5 nella loro fase realizzativa, indicati all'art. 7. La convenzione urbanistica (art. 17) riporta inoltre che le sagome e volumetrie indicate corrispondono a semplici indicazioni di massima.

In generale, al fine di garantire la coerenza tra gli elaborati di PUA oggetto della presente relazione istruttoria e le effettive realizzazioni, si chiede di rivedere le norme di attuazione e, di conseguenza, lo schema di convenzione, per circoscrivere e limitare le modifiche che non comportano variante al PUA, al fine di non inficiare le valutazioni ambientali svolte in questa sede che, si ricorda, sono state effettuate sulla base dei parametri urbanistici e edilizi della proposta progettuale attuale. Si fa presente inoltre che l'inserimento di usi non previsti negli elaborati forniti in questa sede, richiederà la necessità di attivare una variante al PUA, corredata dalle opportune valutazioni di sostenibilità.

OSSERVAZIONE 5:

Si chiede di rivedere, le norme di attuazione del PUA, in particolare gli artt. 7 e 10, di conseguenza, lo schema di convenzione, per circoscrivere e limitare le modifiche che non comportano variante al PUA, al fine di non inficiare le valutazioni ambientali svolte in questa sede.

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 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 6:

Si evidenzia 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.

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 Arpaè 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 favorevoli condizionati dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: Azienda Unità Sanitaria Locale di Imola - AUSL, Arpae Distretto, HERA Spa e Inrete, Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale e Protezione civile – Bologna, ATERSIR, SNAM Rete gas, Viabilità Area Sviluppo delle Infrastrutture della Città metropolitana di Bologna, Servizio trasporto pubblico e mobilità sostenibile della Regione Emilia Romagna, Società Locale Alloggi Ristorazione e Servizi – SOLARIS, RFI, Nuovo Circondario Imolese, Consorzio della bonifica renana.

Si prende atto inoltre che, nel periodo di deposito intercorso dalla data di inizio deposito del 24/12/2021 al termine stabilito di sessanta giorni, il 07/02/2022 non sono pervenute osservazioni.

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, anche con riferimento alle indicazioni di carattere ambientale** riportate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” **predisposta da Arpae Aacm (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