



Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:
Variante 2 al Piano Operativo Comunale POC 3
con valore ed effetto di
Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto De Coubertin

del Comune di
CASTENASO

PROCEDIMENTO:
Formulazione OSSERVAZIONI e RISERVE
ai sensi degli artt. 34 e 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii, in applicazione della
disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017
e contestuale valutazione ambientale

Bologna, 26 aprile 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.....	5
2.1 Perimetro del POC, assetto generale e verde pubblico	5
2.2 Accessibilità e viabilità.....	5
2.3 Valutazione previsionale di clima acustico.....	6
2.4 Energia rinnovabile	6
2.5 Validità degli strumenti attuativi	6
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	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 e i relativi procedimenti di approvazione, durante il periodo transitorio, la legge all'art. 4, comma 4, come meglio specificato nella Circolare illustrativa del periodo transitorio, ammette l'approvazione di varianti specifiche ai POC vigenti l'approvazione di PUA.

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.

1.2. I contenuti della proposta comunale

Il Comune di Castenaso, dotato di PSC, RUE e POC approvati, con delibera di adozione n° 82 del 29/11/2021 ha adottato la variante 2 al Piano Operativo Comunale (POC 3) con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto De Coubertin. Il comparto completa l'attuazione dell'ambito ANS_C2.1, individuato dal PSC quale “Ambito di potenziale sviluppo urbano secondo i criteri della perequazione urbanistica per funzioni prevalentemente residenziali” (art. 5.6 PSC) e interessa parzialmente l'ambito ANS_C3.1, di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi, tra via dello Sport e via Marano (art. 5.6 PSC).

La variante al POC prevede la saturazione delle previsioni di PSC per gli ambiti per nuovi insediamenti, con l'attuazione dei residui 83 alloggi convenzionali, per una SU pari a 5.810 mq. L'indice di utilizzazione territoriale UT (indicato come IT) è indicato pari a 0,11 mq/mq, derivante dall'applicazione di indici fondiari IF coerenti con l'art. 4.6 del PSC.

L'area di intervento è posta a nord-ovest del capoluogo, in continuità con il tessuto urbano consolidato e in adiacenza all'ambito in corso di attuazione “Frullo Nord”, sempre avente destinazione residenziale.

Nella perimetrazione dell'ambito oggetto di PUA, il Comune effettua una parziale rettifica dei confini del comparto, supportata da una verifica catastale dei limiti fisici dei terreni di proprietà interessati dall'intervento, in analogia con quanto fatto per il comparto “Frullo Nord” e nel rispetto della L.R. 20/2000, art. 30 comma 2 lett. a).

L'ambito sarà accessibile in auto dalla via De Coubertin, dove sarà realizzata a spese degli attuatori del comparto una nuova rotonda. È inoltre garantita l'accessibilità ciclabile e pedonale tramite la realizzazione di percorsi che si connettono agli esistenti diretti verso il centro di Castenaso.

La viabilità si sviluppa sul lato nord dell'ambito, il verde pubblico sul lato sud. Le strade che penetrano nell'ambito dalla nuova rotonda sono tutte a fondo cieco e potranno essere individuate come “zona 30”, non essendo presente traffico di attraversamento.

Sono previsti i seguenti usi:

- Residenza (usi a1, a2): min. 95% della SU
- Usi complementari alla residenza (e1, e2, d1, d2, d3) = max 5% della SU

Inoltre, nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi e2, d6, d7, g1, g3, g5, g6, g8 (anche con possibilità di edificazione di edifici pubblici, in aggiunta all'edificabilità prevista).

Il progetto prevede la realizzazione di tipologie edilizie non intensive a medio e piccolo taglio (monofamiliari, bifamiliari e quadrifamiliari di 3 piani al massimo) e, al centro dell'ambito, anche 4 edifici plurifamiliari di maggiore altezza (massimo di 5 piani). Due degli edifici plurifamiliari ospiteranno la dotazione di ERS, realizzata dall'attuatore del comparto.

Il progetto non prevede la realizzazione di piani interrati, che sono esplicitamente vietati dalle NTA del PUA.

I parametri urbanistici previsti dal PUA, nel rispetto delle quantità minime indicate negli elaborati del POC stralcio sono:

- Superficie Territoriale S.T. = 52.008,00 (di cui solo mq 47.840,00 sono da considerarsi per il calcolo dei diritti edificatori in quanto mq 4.168,00 non generano indice)
- IT = 0,11 mq/mq
- Superficie Fondiaria (S.F. = S.T. - Dot) S.F. = 25.330,71 mq
- Superficie Utile S.U. = 5.810,00 mq di cui:
 - per diritti edificatori dei privati proprietari del suolo 4.357,50 mq
 - Per ERS (= 25% della SU residenziale edificabile complessiva) 1.452,50 mq
- SA max = 80% SU realizzata
- Altezza massima = 5 piani
- IP = 0,092 mq/mq per ambito ANS_C2.1
- IP = 0,04 mq/mq per ambito ANS_C3.1
- Dotazioni Territoriali (aree da cedere) = 28.525,25 mq di cui:
 - Verde pubblico (U) = 4.959,78 mq
 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) = 1.710,50 mq
 - Dotazione ecologica (DOT) = 7157,30 mq
 - Vasca di laminazione (DOTL) = 3.092,35 mq
- Superficie Permeabile S.P. = 19.046,79 mq di cui:
 - SP esterna ai lotti = 13.980,65 mq
 - SP interna ai lotti = 5.066,14 mq

Inoltre, il soggetto attuatore si impegna a realizzare una nuova infrastruttura sportiva nel Polo Sportivo di Via dello Sport, fino alla concorrenza di Euro 550.000,00.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la coerenza della proposta di POC con valore ed effetti di PUA con le previsioni urbanistiche del PSC relative all'ambito ANS_C2.1.

Ai sensi dell'art 34, comma 6 e 35 comma 4 della LR 20/2000, la Città metropolitana formula, rispettivamente, **riserve** in relazione alle previsioni del POC nonché **osservazioni** rispetto alle previsioni del PUA, che contrastano con i contenuti del PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

2.1 Assetto urbanistico generale e verde pubblico

Come anticipato nel paragrafo introduttivo, il POC propone di estendere verso ovest il perimetro del comparto oggetto dell'intervento.

Si prende atto che ai sensi degli artt. 28 e 30 della L.R. 20/2000 è facoltà del POC individuare la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela, mentre le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, così come inoltre confermato dagli artt. 1.5 comma 4 e 1.8 comma 5 del PSC.

Si prende anche atto delle motivazioni di tale ripermimetrazione, effettuata allo scopo di estendere il comparto fino al limite catastale dei terreni di proprietà interessati dall'intervento, come già fatto per l'adiacente ambito in fase di attuazione "Frullo Nord".

Si rileva, tuttavia che le schede di ambito relative all'areale di potenziale nuovo insediamento ANS_C2.1 "Castenaso ovest", contenute nella Valsat del PSC, prevedono che l'urbanizzazione debba progettare un margine definitivo e di qualità verso la campagna in modo da assicurare la tutela della discontinuità residua. A tal fine la quota di sviluppo residenziale deve essere concentrata nella fascia più adiacente i tessuti consolidati del capoluogo, mantenendo la maggiore distanza possibile dalla Villa Monti.

Si osserva che l'attuale soluzione prevede una striscia di verde lungo il confine sud con il comparto "Frullo Nord", che non appare funzionalmente fruibile e potrebbe rappresentare un ostacolo alla corretta progettazione delle connessioni tra i due comparti.

Al fine di garantire il pieno rispetto delle indicazioni del PSC e richiamando il parere di ARPAE AACM, si chiede quindi di modificare il disegno urbano, valutando anche un'eventuale riduzione della capacità edificatoria prevista, in modo da realizzare un margine non edificato più ampio verso la campagna, che consenta di mantenere la maggiore distanza possibile da Villa Monti e assicuri la tutela della discontinuità rispetto al territorio rurale, fornendo al contempo il comparto di un'area verde maggiormente fruibile, evitando inoltre la creazione di una cesura con il comparto adiacente "Frullo Nord".

RISERVA 1:

Si chiede di realizzare un margine non edificato più ampio verso la campagna, che consenta di mantenere la maggiore distanza possibile da Villa Monti e assicuri la tutela della discontinuità rispetto al territorio rurale, fornendo al contempo il comparto di un'area verde maggiormente fruibile ed evitando inoltre la creazione di una cesura con il comparto adiacente "Frullo Nord".

2.2 Accessibilità e viabilità

In merito alla viabilità, si osserva che il progetto prevede alcune strade che presentano terminazioni cieche non funzionali per i mezzi di servizio e di sicurezza, mentre non sono presenti collegamenti ciclabili, ma solo pedonali, con l'adiacente comparto "Frullo Nord" in fase di attuazione. Si ritiene necessario ottimizzare il disegno della viabilità in maniera da ridurre gli attestamenti ciechi, prevedendo di riconnettere anche a livello ciclabile l'ambito con l'adiacente comparto "Frullo Nord".

Inoltre, la documentazione presentata mette in evidenza che diverse strade nell'intorno del comparto sono prive di percorsi pedonali di collegamento al centro abitato e non descrive modalità sostenibili per raggiungere la stazione SFM, distante circa 2 km.

Si chiede quindi di integrare gli elaborati del PUA ed in particolare il documento di studio degli impatti sulla mobilità con un'analisi delle modalità di collegamento sostenibile del nuovo comparto con il centro abitato e con la stazione ferroviaria, individuando i percorsi sicuri per raggiungerli. Gli esiti di tale analisi dovranno essere riportati nella Dichiarazione di sintesi.

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede di rivedere il disegno della viabilità in maniera da ridurre gli attestamenti ciechi, prevedendo di riconnettere anche a livello ciclabile l'ambito con l'adiacente comparto "Frullo Nord" e di integrare gli elaborati del PUA ed in particolare il documento di studio degli impatti sulla mobilità con l'individuazione dei percorsi sicuri per raggiungere dal nuovo comparto il centro abitato e con la stazione ferroviaria.

2.3 Valutazione previsionale di clima acustico

La valutazione previsionale di clima acustico non rileva particolari criticità, affermando il rispetto dei limiti di immissione sonora di III classe acustica. Richiamando quanto indicato da ARPAE in merito alla necessità di effettuare un monitoraggio acustico, si fa presente che le simulazioni saranno da ripetere a fronte del progetto definitivo di comparto, considerando che lo schema planivolumetrico proposto potrebbe essere oggetto di successive modifiche. Pertanto, prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi le simulazioni acustiche dovranno essere aggiornate a fronte dei reali dati di progetto.

OSSERVAZIONE 3:

Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di aggiornare le simulazioni acustiche prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi a fronte dei reali dati di progetto.

2.4 Energia rinnovabile

Si condivide la scelta, per quanto riguarda il riscaldamento, il raffrescamento e gli usi domestici, di optare esclusivamente per energie rinnovabili, con uso di fotovoltaico integrato da energia elettrica nonché di prevedere l'uso di collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria. Si chiede di inserire tali previsioni nella Dichiarazione di sintesi e le relative prescrizioni nelle NTA del PUA, complete degli obiettivi di rendimento energetico.

OSSERVAZIONE 4:

Si chiede di inserire le indicazioni relative all'uso di energia rinnovabile nella Dichiarazione di sintesi e le relative prescrizioni nelle NTA del PUA, complete degli obiettivi di rendimento energetico.

2.5 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 5:

Si richiama la necessità di garantire nella convenzione la 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, anche con riguardo alle realizzazioni private e non solo alle urbanizzazioni e dotazioni oggetto di cessione.

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 riserve al POC e 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, ATERSIR, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ed HERA. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE AACM.

Si prende atto della dichiarazione del Comune relativa alla assenza di osservazioni di carattere ambientale durante periodo di pubblicazione della ValSAT, quarantacinque giorni consecutivi a partire dal 22 dicembre 2021.

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 POC con valore ed effetti di PUA, condizionata** al recepimento delle riserve e delle osservazioni 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).

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)
(firmato digitalmente)

Il Funzionario Tecnico
(Arch. Umberto Casadio)