

Area Pianificazione Territoriale e Mobilità Sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

**OGGETTO:
RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Comune di
CASTEL SAN PIETRO TERME

OGGETTO:
**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE
CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
AMBITO ANS_C2.7 denominato “Quaderna Sud”**
adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 148 del 26.10.2021

PROCEDIMENTO:
Formulazione riserve e osservazioni e contestuali valutazioni ambientali (VALSAT),
in applicazione della disciplina transitoria di cui all’art. 4 della L.R. 24/2017.

Bologna, 18 luglio 2022

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

Fasc. 8.2.2.7/4/2022

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO	3
2. RISERVE E OSSERVAZIONI	3
2.1. DIMENSIONAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA	3
2.2. ACCESSIBILITÀ SOSTENIBILE DEL COMPARTO	4
2.3. VASCHE DI LAMINAZIONE	5
2.4. VARIANTI AL PUA	5
2.5. ULTERIORI SEGNALAZIONI - FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO	6
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	6
5. ALLEGATI	7

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 QUADRO NORMATIVO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1° gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa ammette, nel corso della prima fase del periodo transitorio, l'adozione di varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti alla data del 1/1/2018, in coerenza con i disposti dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e con le indicazioni contenute nella circolare “Prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica regionale (LR n. 24/2017)” del 14.03.2018, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

1.2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il Comune di Castel San Pietro Terme, dotato di Piano Operativo Comunale approvato con DCC n. 34/2019, esprime la volontà di apportare variante agli strumenti vigenti per l'inserimento della previsione insediativa riguardante l'attuazione dell'ambito di PSC ANS_C2.7 denominato “Quaderna Sud”, individuato dal PSC come “Ambito di potenziale sviluppo urbano”, per una Capacità Edificatoria d'Ambito (CEA) complessiva pari a 8560 mq (8000 mq di CEA + 560 mq di Extra CEA che corrisponde al limite del 7% della CEA previsto dalla Scheda VIP), di cui 1.414,52 di Edilizia Residenziale Sociale sotto forma di edilizia convenzionata in vendita.

L'area in oggetto è ubicata a Sud Est della frazione di Osteria Grande, in continuità con il tessuto urbano consolidato con funzione prevalentemente residenziale e con un ulteriore ambito di sviluppo residenziale in corso di attuazione (ANS_C2.6 “Quaderna Nord”).

L'attuazione dell'ambito comporterà la realizzazione di 31.013 mq di verde pubblico e 2.094 mq di parcheggi pubblici, soddisfacendo le quantità minime previste dal RUE. Relativamente al verde pubblico, è prevista infatti la realizzazione di un ampio parco a Sud della frazione, attraversato da un percorso ciclopedonale che congiunge l'ambito in oggetto con l'adiacente ambito ANS C2.6 e con il lungo fiume Quaderna. Il parco costituirà un elemento periurbano di separazione fra l'abitato e la zona agricola limitrofa, a servizio non solo del nuovo insediamento residenziale, ma dell'intero sviluppo a Sud dell'abitato di Osteria Grande e delle sue dotazioni esistenti e in previsione (plesso scolastico ed orti urbani).

È inoltre prevista, conformemente a quanto previsto dalla Scheda di Indirizzo Progettuale del PSC, la realizzazione della Dotazione Ecologico - Ambientale (DEA) ad est del comparto, come zona a verde alberato.

La proposta di variante al POC prevede inoltre la cessione, da parte di uno dei Soggetti Attuatori coinvolti, di una sostanziale parte dell'area classificata dal PSC come “Ambito di potenziale sviluppo delle dotazioni e dei servizi” D_N 17. Si tratta di un comparto limitrofo al fiume Quaderna e vocato a destinazione naturalistica di parco. Relativamente a tale area, infatti, l'Amministrazione intende, congiuntamente alle restanti parti della dotazione che risultano già essere di proprietà comunale, dare corso alla realizzazione del percorso cicloturistico lungo il fiume.

2. RISERVE E OSSERVAZIONI

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.

Prendendo atto della coerenza generale della variante al POC con valore ed effetti di PUA con le previsioni del PSC, si esprimono di seguito alcune valutazioni specifiche.

2.1. DIMENSIONAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA

La variante al POC prevede l'inserimento nel Piano di una porzione dell'ambito ANS_C2.7 aggiuntiva rispetto a quella prevista dallo strumento vigente. In particolare, il POC vigente (2019) prevede l'attuazione di una CEA d'ambito pari a 3286 mq, consistenti in circa 46

alloggi, che la variante in oggetto propone di aumentare a circa 114 alloggi. Come si evince, poi, dalla proposta di modifica dell'art. 7 delle NTA di POC, la variante comporta un significativo aumento della previsione insediativa per gli ambiti di espansione nella frazione di Osteria Grande, passando da una previsione pari a 162 alloggi, a 228.

Si ricorda che il POC vigente prevedeva l'attuazione di un totale di 575 alloggi per tutto il territorio comunale, che corrispondeva al 51% del dimensionamento previsto dal PSC per gli ambiti di espansione pari a 1120 alloggi. Il dimensionamento del PSC è stato giustificato attraverso considerazioni e dati relativi alle dinamiche demografiche comunali, tenendo conto inoltre dell'impossibilità di attuare il più consistente comparto di espansione del capoluogo, denominato "Il Borgo", che però risulta ad oggi in fase di attuazione e prevede la realizzazione di oltre 300 alloggi (variante al Piano particolareggiato approvata con DCC n.164/2020).

Si osserva che, nei termini della prima fase del periodo transitorio previsti dalla L.R 24/2017, il Comune di Castel San Pietro Terme ha avviato l'attuazione di numerose previsioni insediative residenziali, in parte attuative del POC in parte in aggiunta al dimensionamento di quest'ultimo ed infine in parte frutto di pianificazioni precedenti, per un totale di oltre 1000 alloggi. A fronte di tali proposte di espansione, non sono stati pianificati rilevanti interventi di rigenerazione del territorio urbanizzato. Richiamando gli obiettivi della L.R. 24/2017 sul tema della rigenerazione urbana e gli obiettivi che questa assegna ai nuovi Piani Urbanistici Generali, obiettivi peraltro già delineati nel PSC vigente e che il PUG dovrà ulteriormente valorizzare all'interno della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale, si ritiene che l'attuazione di quote così rilevanti di edilizia residenziale libera possa negli anni costituire un ostacolo agli interventi di rigenerazione urbana.

Si chiede pertanto di motivare adeguatamente, mediante considerazioni di tipo socio-demografico supportate da dati aggiornati, la scelta di programmare con la presente variante l'attuazione di ulteriori quote insediative residenziali, anche con particolare riferimento alla frazione di Osteria Grande.

Anche alla luce delle considerazioni espresse da ARPAE AACM nella sua proposta di parere motivato, pur prendendo atto che con la presente variante, l'Amministrazione acquisisce una importante area da destinare a dotazione collettiva, ai fini della realizzazione del parco fluviale lungo Torrente Quaderna, si rinnova l'invito formulato in sede di riserve al POC a rivedere la previsione urbanistica riducendo il numero di alloggi e la densità. In particolare, come suggerito da ARPAE AACM, si chiede di considerare di modificare il disegno dei lotti al fine di non oltrepassare la linea dell'edificato esistente a Sud, anche al fine di un migliore inserimento nel contesto rurale circostante.

Sulla base delle considerazioni riportate **sul dimensionamento dell'offerta abitativa**, si formula la seguente

RISERVA N. 1:

Si chiede di motivare adeguatamente la scelta di programmare con la presente variante l'attuazione di ulteriori quote insediative residenziali, anche con particolare riferimento alla frazione di Osteria Grande, e di rivedere la previsione urbanistica riducendo il numero di alloggi e la densità, come richiamato da ARPAE AACM.

2.2. ACCESSIBILITÀ SOSTENIBILE DEL COMPARTO

Si prende atto che il progetto prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale che attraversa longitudinalmente l'ambito, garantendo il collegamento tra le nuove residenze, il parco urbano a Sud dell'abitato e la Via Anna Magnani a Nord. Come si evince dall'elaborato P_PR_1.26 "Reti stradali ciclabili e pedonali", il percorso ciclopedonale in progetto si raccorda, a nord, con quello previsto per l'ambito di espansione residenziale denominato "Quaderna Nord", già in fase di attuazione. Il completamento di tale percorso garantirebbe il collegamento ciclopedonale con la via Emilia e con il sistema di trasporto pubblico. Si chiede, nella Dichiarazione di Sintesi, di integrare la documentazione con una rappresentazione completa di tale collegamento, fino alle fermate del trasporto pubblico sulla Via Emilia e alla fermata del Servizio Ferroviario Metropolitano.

Come evidenziato da ARPAE AACM nella sua proposta di parere, tale collegamento costituisce l'unica alternativa modale sostenibile all'uso del mezzo privato per gli spostamenti sistematici dei nuovi residenti. Si ritiene pertanto necessario che

l'Amministrazione assicuri la realizzazione della connessione ciclopedonale tra il comparto e le fermate di trasporto pubblico esistenti sulla via Emilia, garantendo il coordinamento temporale nell'attuazione dei due ambiti Quaderna Nord e Quaderna Sud, anche subordinando il rilascio dell'agibilità dei nuovi comparti residenziali al completamento di tali percorsi, come suggerito da ARPAE AACM. Si chiede di integrare la Convenzione urbanistica in tal senso.

Inoltre, al fine di migliorare ulteriormente l'accessibilità al comparto e mitigare gli impatti dei nuovi spostamenti generati e attratti dalle nuove espansioni residenziali, si rinnova l'invito formulato in sede di riserve al POC a mettere in atto le azioni necessarie per il potenziamento del trasporto pubblico valutando anche l'eventuale previsione di nuove fermate più prossime alle nuove residenze.

Sulla base delle considerazioni riportate **sull'accessibilità sostenibile del comparto**, si formula la seguente

OSSERVAZIONE N. 2:

Si chiede, nella Dichiarazione di Sintesi, di integrare la documentazione con una rappresentazione completa del collegamento ciclopedonale, fino alle fermate del trasporto pubblico sulla Via Emilia e alla fermata del Servizio Ferroviario Metropolitano, integrando inoltre la Convenzione urbanistica al fine di garantire la realizzazione di tale collegamento. Si invita infine a mettere in atto le azioni necessarie per il potenziamento del trasporto pubblico.

2.3. VASCHE DI LAMINAZIONE

Si prende atto che la proposta di assetto urbano prevede la realizzazione di due vasche di laminazione nella parte Nord del comparto, adiacenti alla Via Anna Magnani. Dalla documentazione si evince che tali vasche consistano in una depressione allagabile che pertanto rende parzialmente fruibile questa porzione d'ambito. Si condivide tale scelta progettuale, dal momento che tale area funge da raccordo verde tra i due comparti residenziali Quaderna Nord e Quaderna Sud e pertanto la stessa integra il sistema delle aree verdi di progetto e come tale si ritiene occorra massimizzarne la fruibilità.

Come anche indicato da ARPAE AACM, in ragione della prevista cessione al Comune della porzione di territorio occupata dalla vasca di laminazione, si chiede di specificare nella Convenzione urbanistica la competenza in merito alla gestione e alla manutenzione delle vasche di laminazione, nonché di fornire il piano programmatico di manutenzione delle stesse, allegandolo alla Dichiarazione di Sintesi.

Sulla base delle considerazioni riportate **sulle vasche di laminazione** si formula la seguente

OSSERVAZIONE N. 3:

Si chiede di prevedere che gli oneri di gestione e manutenzione della vasca di laminazione siano esplicitati nel testo della Convenzione, nonché di fornire il piano programmatico di manutenzione delle stesse, allegandolo alla Dichiarazione di Sintesi.

2.4. VARIANTI AL PUA

L'art. 1 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 negli elaborati P_PR 7.2_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 di seguito”*. Tale disposizione non consente tuttavia di garantire il rispetto nel tempo della prescrizione della Scheda VIP d'ambito – di diradare l'edificato dal confine con l'abitato esistente verso Est al margine con il territorio rurale. Si ritiene infatti che tale obiettivo,

insieme alla localizzazione della DEA sul lato campagna, sia condivisibile ed in linea con le indicazioni fornite dal PTM sulla configurazione dei margini urbani (art. 35).

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 al PUA. 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 – che favoriscono il diradamento della densità verso il margine urbano – ed alla piantumazione della DEA.

Sulla base delle considerazioni riportate **sulle varianti al PUA** si formula la seguente

OSSERVAZIONE 4:

Si chiede di rivedere gli artt. 2 e 4 delle Norme Tecniche circa 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 alla collocazione delle tipologie edilizie ed alla piantumazione della DEA.

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 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 di approvazione dello strumento urbanistico.

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, 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 ARPAE Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (AACM) 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 Imola, ARPAE distretto di Imola, Consorzio di Bonifica Renana, Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Bologna dell'Agenzia regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, ATERSIR, HERA, SNAM, Solaris. 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, a far data dal 10.11.2021 e per 60 (sessanta) giorni consecutivi, non sono state presentate osservazioni inerenti alla Valsat nell'ambito oggetto di variante al POC.

3.3. 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 variante al POC con valore ed effetti di PUA**, condizionata al recepimento delle riserve e 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 ARPAE AACM, (allegato A).

Il Comune, una volta approvato il Piano, la relativa Dichiarazione di Sintesi e il piano di Monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito web e a trasmetterli alla Città metropolitana per gli adempimenti di competenza e ai fini del monitoraggio del consumo di suolo.

5. 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

Il Funzionario Tecnico
Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Silvia Bernardi