



Area Pianificazione Territoriale e mobilità sostenibile
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Comune di
Castel San Pietro Terme

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
per l'ambito ANS C2.3 e DN.5 - PANZACCHIA 3 parte "b"

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art 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, 14 settembre 2022

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna
fasc. 8.2.2.8/7/2022

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. Qualità dell'insediamento e le infrastrutture viarie	5
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.....	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 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 alla pianificazione vigente nonché l'approvazione di PUA.

Il procedimento di approvazione del PUA prevede che esso sia trasmesso alla Città metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, 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, propone il PUA di iniziativa privata per l'attuazione di parte dell'ambito di nuovo insediamento prevalentemente residenziale ANS C2.3, denominato PANZACCHIA 3 parte “b” e di parte dell'ambito per attrezzature e spazi collettivi di progetto DN.5, in attuazione del POC 1 (approvato con DCC n. 34/2019).

I due sub ambiti ANS C2.3 parte “a” e parte “b”, unitamente agli ambiti D_N.5 e AVN_B sono situati in corrispondenza del margine ovest del centro urbano del capoluogo, in un ambiente caratterizzato dai primi declivi collinari regolarmente coltivati. Le dotazioni territoriali in progetto hanno il fine di raddoppiare il parco della “Bertella” e, assieme alle aree boscate che limitano il Fosso della Brusida, si spingono fino al Rio Magione.

Gli indici di utilizzazione sono fissati nello 0.16 mq di SC/mq ST. Le destinazioni d'uso sono residenziali e altri usi compatibili con la residenza. E' inoltre prevista nel PSC la cessione di aree all'amministrazione comunale per edilizia libera.

Relativamente al sistema delle dotazioni è prevista l'integrazione e completamento di un sistema ciclopedonale al fine di dare concreta connessione agli ambiti urbanizzati con il nuovo insediamento e il parco della Bertella.

Sarà posta a carico dell'attuatore la realizzazione di una pista ciclopedonale con andamento est-ovest posta a nord del sub ambito

Il PUA è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale (ST) sub ambito ANS C.2.3b: 35.987 mq.
- Superficie Fondiaria SF: 19.901 mq
- Edificabilità max sostenibile in sub-ambito: 5.758 mq
- Edificabilità in progetto sub-ambito (CEA+Extra CEA): 5.758 mq
- Capacità Edificatoria Assegnata (CEA) sub-ambito): 5.566 mq
- Capacità Edificatoria Complessiva Residenziale – SU: 5.566 mq
- Capacità Edificatoria Residenziale Privata (CEP) – SU: 4.174 mq
- Capacità Edificatoria Residenziale Comunale (CEC) – SU: 1.392 mq
- Capacità Edificatoria Residenziale Privata (CEP) Libera – SU: 3.061 mq
- Capacità Edificatoria Residenziale Comunale (CEC) Libera – SU: 1.392 mq
- Capacità Edificatoria Complessiva Altri Usi – SU: 192 mq

- Capacità Edificatoria Privata Altri Usi – SU: 144 mq
- Capacità Edificatoria Comunale Altri Usi – SU: 48 mq
- ERS – SU: 1.113 mq
- ERS Privata – SU: 1.113 mq
- ERS Comunale – SU: 0 mq
- Superficie territoriale sub-ambito DN.5b (14500 mq – 2001 mq per V1)-ST: 12.499 mq
- Atterraggio nella CEC del sub-ambito da DN.5b – SU: 250 mq
- Area sub-ambito DN.5b senza produzione di indice – ST: 11.956 mq
- Standard P1 (parcheggi pubblici)
 - - P1 per usi residenziali (20/100 mq SU): 1.113 mq
 - - P1 per altri usi (40/100 mq SU): 77 mq
 - - Totale P1: 1.190 mq
- Standard V1 (verde pubblico)
 - - V1 per usi residenziali (80/100 mq SU): 4.453 mq
 - - V1 per altri usi (80/100 mq SU): 154 mq
 - - Totale V1: 4.607 mq
- numero di lotti edificabili: 13 più un lotto da destinare a verde privato di edificio esistente
- numero alloggi: 43
- 124 abitanti teorici
- H altezza massima = 3 piani fuori terra
- Usi: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, g2
- SP superficie permeabile interna ai lotti privati del sub-ambito ANS_C2.3b > 20% di SF > 3.980,60 mq
- SP superficie permeabile relativa al sub-ambito ANS_C2.3b > 35% di ST > 12.596 mq

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la coerenza del PUA, attuativo del POC vigente, alle previsioni urbanistiche del PSC relative all'ambito residenziale ANS C2.3, denominato PANZACCHIA 3 parte "b" e di parte dell'ambito per attrezzature e spazi collettivi di progetto DN.5. Si segnalano di seguito alcune osservazioni.

2.1. Accessibilità veicolare e ciclabile

Prendendo atto dei documenti predisposti finalizzati a verificare la coerenza del PUA con il PUMS e della risposta alla richiesta di integrazioni in merito all'unitarietà della progettazione tra i due comparti, in particolare rispetto al tema della morfologia delle reti viarie di penetrazione e condividendo quanto espresso dal Comune in merito alla necessità di diminuire i flussi di traffico per gli edifici lambiti, la velocità di percorrenza e di aumentare quindi la sicurezza delle persone, al fine di contribuire al raggiungimento di tali obiettivi, si richiama quanto espresso dal PUMS ai capitoli 4.4.4 e 6.2.2.4 e dall'Art. 50 del PTM (Condizioni di sostenibilità delle nuove urbanizzazioni) in merito al rispetto dei requisiti prestazionali e delle condizioni di sostenibilità relativi al miglioramento dell'accessibilità.

Richiamando il parere di ARPAE AACM, si segnala quindi l'opportunità di adottare tecniche di moderazione del traffico motorizzato (zone 30, isole ambientali, zone 10, etc.) anche utilizzando alberature, aiuole, sistemi urbani di drenaggio sostenibile, per favorire la mobilità attiva e l'uso della strada come spazio condiviso, con valutazione della possibilità di realizzare insediamenti o comparti "car-free"; di progettare e realizzare gli accorgimenti necessari per garantire elevati livelli di sicurezza stradale e per ridurre l'inquinamento acustico; di sistemare le superfici stradali e dei parcheggi con soluzioni volte al miglioramento del microclima urbano (alberature, una pianta ogni due posti auto, verde diffuso, pavimentazioni e asfalti speciali, etc.) e alla mitigazione degli effetti del riscaldamento (isole di calore); di adottare misure per favorire la diffusione della mobilità elettrica, in armonia con i contenuti del PUMS, par. 8.3.2, prevedendosi in particolare la realizzazione di punti di allaccio per la ricarica dei veicoli elettrici almeno per il 20% degli stalli di parcheggio pertinenziale.

Richiamando anche il parere di ARPAE AACM, si chiede quindi di rivedere la viabilità secondaria di penetrazione con una progettazione che risponda prioritariamente all'idea dello spazio condiviso con priorità pedonale, riducendo quindi opportunamente l'ampiezza delle aree carrabili a vantaggio di quelle ciclo-pedonali, prevedendo una velocità ulteriormente ridotta rispetto alla zona trenta e priorità assoluta ai pedoni e ai ciclisti, dove particolare attenzione va rivolta alla sicurezza degli spostamenti lenti e degli utenti vulnerabili, per incentivare una mobilità il più possibile sostenibile e non motorizzata nella fruizione del contesto di vicinato, e alla qualità dello spazio urbano, sempre più organizzato nella logica della sua condivisione tra i diversi fruitori della strada, rispetto alla separazione propria degli assi a maggiore intensità di traffico veicolare.

Le misure necessarie per la creazione di tali strade residenziali, oltre all'introduzione di adeguata segnaletica, sono rappresentate principalmente da interventi di:

- ridisegno della sede stradale per la qualificazione a spazio pubblico;
- moderazione del traffico e limitazione della velocità sino a 10 km/h, anche mediante l'inserimento di dissuasori (rialzi della piattaforma stradale, dossi,..);
- riassetto degli schemi di circolazione, per disincentivare un uso improprio della viabilità interna;
- razionalizzazione della sosta su strada, per il recupero di spazio a favore della mobilità attiva;
- inserimento di verde e arredo urbano per aumentare comfort e gradevolezza

Per quanto attiene i percorsi ciclabili protetti occorre un'attenta verifica delle soluzioni progettuali adottando standard dimensionali e di qualità ottimali. E' infatti opportuno che,

fin da subito, la rete ciclabile, intesa in senso lato, si attesti su livelli ottimi anziché allinearsi con interventi di livello appena sufficiente. A tal proposito si chiede di rivedere il progetto prevedendo una pista ciclabile sulla via Kennedy in sede propria e connessa alla rete comunale per i collegamenti con la fermata SFM e con i servizi comunali.

In merito al tema degli accessi il POC prescrive per l'intero ambito ANS_C2.3 che in sede di PUA si preveda la razionalizzazione dell'innesto tra l'ambito ANS_C2.3 e l'esistente via Scania con l'obiettivo di riqualificare l'esistente incrocio tra la via Scania e la via Emilia, prevedendo anche un possibile contestuale allargamento dell'esistente tracciato viario, con l'obiettivo di assorbire i flussi di traffico sia da est che da ovest della via Emilia. Si prende atto che nella relazione di coerenza del PUA con il PUMS viene proposto un assetto parzialmente diverso, dichiarato che l'apporto aggiuntivo del traffico generato dal comparto ANS_C2.3 è compatibile con la capacità delle strade considerate nello studio e con i relativi innesti e che quindi non risulta necessaria alcuna opera di potenziamento stradale.

Richiamando il parere di ARPAE AACM, si chiede di valutare eventuali modifiche al progetto per garantire la corretta accessibilità, prevedendo, in ogni caso, un monitoraggio che verifichi l'adeguatezza della rete stradale a comparto attuato.

In merito alla **accessibilità veicolare e ciclabile** si formula a seguente

OSSERVAZIONE 1:

Si chiede di apportare le necessarie modifiche progettuali secondo le indicazioni sopra riportate.

2.2. L'altezza massima degli edifici

Il PSC *"auspica un'attenzione particolare in sede progettuale al fine di attenuare le masse volumetriche in direzione Sud, dove si rileva la presenza di un crinale insediato in contiguità con la lottizzazione "Bertella" e Panzacchia 1"*. Nel prendere atto che in sede di Intesa al PSC l'individuazione della linea dei crinali è stata modificata rispetto alla cartografia del PTCP riducendone il prolungamento, si rileva comunque la volontà nel PUA di dare concreta attuazione alla richiesta del PSC.

Si chiede quindi, in accordo con il parere di AACM, di portare a coerenza i documenti del PUA laddove vengono prescritte le altezze degli edifici, nello specifico riportando anche nelle NTA quanto specificato nella Relazione illustrativa, che indica uno sviluppo di 3 piani per i due edifici Ers, ubicati a nord e adiacenti via Kennedy, per gli altri edifici in linea e le ville presentano solo 2 piani fuori terra (piano terra e primo piano).

Tale prescrizione ha anche lo scopo di rendere coerente l'analisi acustica, che è stata condotta con riferimento a soli 2 piani anziché ai 3 piani fuori terra.

In merito all'**altezza massima degli edifici** si formula a seguente

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede, in accordo con il parere di AACM, di portare a coerenza i documenti del PUA laddove vengono prescritte le altezze degli edifici, nello specifico riportando anche nelle NTA quanto specificato nella Relazione illustrativa.

2.3. La laminazione delle acque

In merito al tema del controllo degli apporti d'acqua, in accordo con i pareri del Consorzio di Bonifica e di ARPAE AACM, si chiede che al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana, i volumi destinati alla laminazione siano incrementati di 106 mc, per arrivare ad un volume totale pari a 1.385 mc.

In merito alla **laminazione delle acque** si formula a seguente

OSSERVAZIONE 3:

Si chiede di garantire il non incremento degli apporti d'acqua piovana secondo le prescrizioni fornite dal Consorzio di Bonifica e da ARPAE AACM sopra richiamate.

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. Si chiede pertanto di integrare la convenzione urbanistica in tal senso.

In merito alla **validità degli strumenti attuativi** si formula a seguente

OSSERVAZIONE 4:

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 delle 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 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, Consorzio di Bonifica Renana, HERA, Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile e Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara. 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 24/11/2021 fino al 08/01/2022, per sessanta giorni, non sono arrivate 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, 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).

Ricordando gli obblighi di pubblicazione di cui al D. lgs n. 152/2006 e smi in capo all'Autorità competente nonché ai fini del monitoraggio del consumo di suolo effettuato dalla Città metropolitana, si chiede al Comune di trasmettere gli elaborati del PUA approvato e la relativa ValSAT.

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:
La Responsabile
Servizio Pianificazione
Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)

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