

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Variante al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
Piano di Recupero NSR14 Osteria San Biagio

del Comune di

CASALECCHIO DI RENO

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI
ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000

Bologna, 14 giugno 2019

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

Prot. n. 37612 del 14.06.2019 – Fasc. 8.2.2.3/6/2019

Indice generale

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	2
1.1. Il quadro normativo.....	2
1.2. I contenuti della proposta comunale.....	2
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	3
2.1. La tutela delle acque sotterranee.....	3
2.2. Le tutele paesaggistiche.....	4
2.3. Il perimetro del PUA	4
2.4. Le dotazioni territoriali	4
2.5. La pista ciclabile sulla Porrettana	5
2.6. Convenzione e validità dello strumento attuativo.....	5
3. La valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale.....	5
4. La valutazione di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale.....	5

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, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4 lettera c), il completamento del procedimento di approvazione di PUA e loro varianti, presentati prima o durante il periodo transitorio di tre anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che 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 Casalecchio di Reno è dotato di PSC, POC e RUE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 21/04/2009, seguendo la procedura definita dell'art. 43 comma 5 della L.R. 20/2000 (spacchettamento). Con delibere di Consiglio Comunale n. 47 e 48 del 26/05/2016 sono stati modificati il PSC e RUE apportando una revisione degli originari del 2009 e finalizzando la nuova stesura alla riqualificazione urbana. Alcune parti degli strumenti generali sono state in seguito oggetto di Intesa con la Città Metropolitana di Bologna e approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 26/02/2019.

La Variante in oggetto riguarda un Piano di Recupero di iniziativa privata a destinazione residenziale, commerciale e terziaria relativo ad un'area già prevista dal PRG sita in località San Biagio e denominata NSR 14. Nel 2012 è stata approvata una variante al POC con effetto di PUA che estendeva il perimetro del nucleo storico residenziale fino alla nuova viabilità di collegamento tra la via Bolsenda e la rotonda Pietro Micca. L'area è individuata nella Tav. 2 del P.S.C. Settore Urbano 8 S. Biagio, Area 28 ed è classificata nelle Norme del PSC come TUM 2.1 “Ambiti in corso di trasformazione attraverso PUA approvato dopo il 2001”.

Il Piano di Recupero interessa la riorganizzazione di un piccolo agglomerato di edifici tra cui due vincolati dal PSC come di valore culturale e testimoniale: un fabbricato che si attesta sulla via Porrettana che in passato era adibito a locanda con ristorazione (ex Osteria San Biagio) ed una “Casella” (annesso agricolo), oltre ad un capannone destinato ad attività ricreative.

Il PdR vigente prevede il recupero dei due edifici vincolati, la demolizione del capannone e interventi di nuova edificazione. Con la presente variante, a parità di capacità edificatoria complessiva e di destinazioni d'uso, si intende utilizzare le possibilità previste all'art. 2.1 comma b) del RUE “Conservazione e valorizzazione CONS”, che, per gli edifici tutelati dalla pianificazione comunale in territorio urbanizzato, ammette la ristrutturazione edilizia con il vincolo della fedele ricostruzione della sagoma planivolumetrica anche con la traslazione della sagoma nei casi in cui sia necessaria per la realizzazione di collegamenti stradali, pedonali e ciclabili o di altre infrastrutture. Si introduce quindi rispetto al PdR vigente la possibilità di traslare gli edifici “Casella” ed “ex Osteria” motivando lo spostamento del sedime con la necessità di realizzare una pista ciclabile lungo il lato del perimetro che corre lungo la via Porrettana.

Rispetto ai parametri urbanistici si conferma quanto indicato nel PdR 2012:

- Superficie Catastale SCA 4.843,33 mq;
- 1.185 mq di parcheggi pubblici interni al comparto;

- 262 mq di parcheggi pubblici in adiacenza al perimetro del comparto;
- 2.254 mq di verde pubblico che verrà quantificata e monetizzata in due rate.

Vengono inoltre individuati alcuni terreni da destinare a parte pubblica per contributo straordinario:

- realizzazione e cessione di pista ciclabile pubblica in adiacenza al comparto lungo la Porrettana per un totale di 606 mq (area privata 388 mq);
- realizzazione del percorso pedonale privato con servitù perpetua di uso pubblico in area agricola esterno al comparto dell'originario PdR 2012 per una superficie di territoriale di 550 mq.

Tra le opere di urbanizzazione primaria sono state inserite la viabilità di collegamento tra la rotonda Micca e la via Bolsenda. Queste, unitamente ai parcheggi pubblici e relativa viabilità di accesso, verde ed irrigazione, sistema fognario e rete dei sottoservizi, percorsi pedonali e ciclabili, pubblica illuminazione, sono stati oggetto di Permesso di Costruire n. 9/2013 rilasciato in data 19 aprile 2013 e in seguito in gran parte realizzati e ceduti al Comune come oneri di urbanizzazione primaria, in attuazione della Convenzione Urbanistica.

Si precisa infine che il piano del 2012 prevede la permuta della vecchia Via Bolsenda prevedendo inoltre alla cessione bonaria dei terreni confinanti con il comparto NSR 14 necessari alla realizzazione della deviazione di via Bolsenda e alla connessione con via Porrettana (rotatoria Pietro Micca). Pertanto i soggetti attuatori sono entrati in possesso dell'area corrispondente alla vecchia via Bolsenda.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la conformità della variante al Piano con la pianificazione comunale segnalando alcune osservazioni puntuali di seguito riportate.

2.1. La tutela delle acque sotterranee

Come già segnalato in sede di istruttoria della variante al POC con effetto di PUA, l'area è interessata interamente dalla tutela della zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura di tipo A, nonché dei terrazzi alluvionali fuori dalle fasce di tutela e pertinenza fluviale, disciplinati dagli art. 5.2 e 5.3 del PTCP.

Si richiamano le prescrizioni sulla permeabilità già espresse nelle riserve alla variante al POC del 2012, che chiedono per gli ambiti da riqualificare e di sostituzione di perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo percentuali di superficie permeabile tendenti a quanto indicato per gli ambiti di nuovo insediamento (almeno il 45%).

Inoltre, richiamando il parere di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale (allegato A), poichè l'area è caratterizzata da ricarica diretta della falda, si chiede di verificare che le strutture di fondazione e gli eventuali piani interrati non interferiscano e tantomeno interrompano il naturale flusso idrico sotterraneo.

Per poter dimostrare quanto prescritto sarà necessario monitorare il livello della falda grazie all'installazione di opportuni piezometri così da poter definire i reali livelli minimi di soggiacenza.

OSSERVAZIONE 1:

Si chiede di verificare che le strutture di fondazione e gli eventuali piani interrati non interferiscano e tantomeno interrompano il naturale flusso idrico sotterraneo della falda, monitorando il livello della falda.

2.2. Le tutele paesaggistiche

Prendendo atto che l'intervento consiste nella riorganizzazione di un'area già insediata e che la proposta riguarda una variante ad un PUA già approvato e valutato, osservando che sono presenti alcune importanti tutele paesaggistiche del PTCP, tra cui la tutela delle Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale (PTCP, art. 7.3), del Sistema collinare (PTCP, artt. 3.2, 7.1 e 10.8) e delle Visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo o collinare da salvaguardare (art. 10.10 PTCP), si richiama la necessità di porre la massima attenzione in fase progettuale alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche ed ecologiche generali dei siti interessati e con quella dei singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti. Al fine di tutelare le visuali libere dalle maggiori infrastrutture viarie verso il paesaggio agricolo e/o collinare, vanno evitate opere che possano disturbare il rapporto visivo tra chi percorre la strada e il paesaggio ponendo ad esempio delle particolari prescrizioni per la limitazione dell'altezza e dell'ingombro dei fabbricati, oltre ad evitare l'installazione di tralicci, siepi alte, cartellonistica pubblicitaria.

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede di porre la massima attenzione in fase progettuale alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e delle visuali libere dalle maggiori infrastrutture viarie verso il paesaggio agricolo e/o collinare.

2.3. Il perimetro del PUA

Nella descrizione del PUA e nelle NTA si fa riferimento ad un'area agricola esterna al perimetro del comparto di 2.651 mq (particelle 541 e 543) di proprietà del soggetto attuatore che a seguito della realizzazione dell'intervento si configurerà come area residuale. All'interno di tale area il soggetto attuatore realizzerà un percorso pedonale di collegamento da via Bolsenda alla fermata del trasporto pubblico locale TPL. L'area resterà inedificabile e il Piano di Recupero gli attribuisce la funzione di "verde inedificabile, verde cuscinetto" per la mitigazione dell'impatto acustico e atmosferico derivante dalla strada statale Porrettana, con la realizzazione di orti urbani, privati. Tale area è ricompresa in un perimetro complessivo denominato negli elaborati "perimetro area complessiva di intervento".

Si chiede di riportare per l'area agricola interessata dall'intervento anche negli elaborati cartografici del Piano la definizione di "verde di cuscinetto", escludendola dal perimetro dell'area complessiva di intervento.

OSSERVAZIONE 3:

Si chiede di riportare per l'area agricola interessata dall'intervento anche negli elaborati cartografici del Piano la definizione di "verde di cuscinetto", escludendola dal perimetro dell'area complessiva di intervento.

2.4. Le dotazioni territoriali

Rispetto alle dotazioni territoriali di verde pubblico la variante al Piano di Recupero ricalcola la quantità di verde necessaria per gli usi previsti, confermando la volontà di monetizzarne per intero la quantità prevista (2.254 mq). Si ribadisce quanto richiesto in sede di riserve alla variante al POC con effetti di PUA del 2012 di verificare il soddisfacimento dei livelli di standard pubblici previsti dalla legge per il nucleo abitato a cui il comparto fa riferimento.

OSSERVAZIONE 4:

In merito alla monetizzazione del verde pubblico si chiede di verificare il soddisfacimento dei livelli di standard pubblici previsti dalla legge per il nucleo abitato a cui il comparto fa riferimento.

2.5. La pista ciclabile sulla Porrettana

Il PUA prevede a carico dell'attuatore la realizzazione e cessione al Comune di una pista ciclabile lungo la via Porrettana. La pista concorre alla realizzazione della rete ciclabile di livello strategico del PUMS metropolitano, mirando ad unire il tratto previsto a sud dal cosiddetto "Bando periferie" con il tratto esistente a nord-est. Al fine di creare una continuità tra i tratti componenti la rete di livello metropolitano, si chiede di esplicitare per il tratto di previsione le medesime caratteristiche, anche dimensionali, del tratto previsto dal Bando periferie e di indicare la modalità di connessione con il tratto di ciclabile esistente e le possibili modalità di attuazione.

Con particolare riguardo alla presenza della rotonda su via Micca si suggerisce di prevedere l'attraversamento a sud.

OSSERVAZIONE 5:

Si chiede di esplicitare per il tratto di ciclabile previsto a carico del comparto sulla via Porrettana le medesime caratteristiche, anche dimensionali, del tratto previsto dal Bando periferie e di indicare la modalità di connessione con il tratto di ciclabile esistente e le possibili modalità di attuazione. Con particolare riguardo alla presenza della rotonda su via Micca si suggerisce di prevedere l'attraversamento a sud.

2.6. Convenzione e validità dello strumento attuativo

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 cinque 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.

OSSERVAZIONE 6:

Si chiede di aggiornare la convenzione garantendo la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017.

3. La valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale

Poichè la Variante al Piano di Recupero in oggetto riguarda aspetti che non modificano il dimensionamento e non incidono significativamente sui contenuti ambientali della Valsat a suo tempo approvata, si condivide la proposta dell'Amministrazione Comunale di escludere lo strumento urbanistico in esame dalla procedura di valutazione ambientale.

4. La valutazione di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale

Stante il contenuto e la natura della proposta relativa ad un'area già indagata in sede di stesura dello strumento urbanistico originario, si condivide che lo strumento urbanistico in esame non richieda la valutazione di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio secondo la vigente normativa (art. 5, della L.R. 19/2008).

La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Alice Savi)

Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)