



**Area Pianificazione Territoriale**  
**Servizio Pianificazione Urbanistica**

---

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Comune di  
**Castel San Pietro Terme**

**OGGETTO:**

**variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica  
e variante al RUE  
denominato IL BORGO**  
adottate con delibera del Consiglio Comunale n.61 del 10/04/2019

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione RISERVE e Osservazioni ai sensi della L. R. 20/2000 in applicazione della disciplina transitoria prevista dall'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017

Contestuali valutazioni ambientali sul documento di Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (VALSAT), ai sensi dell'art. 5 della vigente L.R.20/2000 e parere in materia di vincolo sismico.

Bologna, 15 luglio 2020

## **Indice generale**

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

#### **1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO**

##### **1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**

#### **2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

##### **2.1. Il commercio**

##### **2.2. Riduzione della quota eccedente di Verde pubblico e mantenimento della SU complessiva del PPIP**

##### **2.3 Le valutazioni sull'impatto acustico**

##### **2.4 Periodo di validità degli strumenti attuativi**

##### **2.4 Conclusioni del procedimento**

#### **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

##### **3.1. Premessa**

##### **3.2. Gli esiti della consultazione**

##### **3.3. Le conclusioni**

#### **4. GLI ALLEGATI**

## **1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO**

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, l'adozione di varianti ai piani urbanistici attuativi nonché varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, entro il termine perentorio, definito dal procedimento di approvazione del PUG, ovvero tre anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.

### **1.1. CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE**

Il Comune di Castel San Pietro Terme, dotato della strumentazione urbanistica completa (PSC, POC e RUE approvati), con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 10/04/2019, ha adottato la variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica vigente approvato con delibera del CC n 31 dell'1 marzo 2007, con contestuale variante al RUE, denominato “IL BORGO” e situato all'interno dell'ambito di RUE AUC\_B.1, già zona R1e nel PRG previgente.

L'ambito è stato modificato in precedenza con Determina dirigenziale n. 532 del 11/06/2008 che ha approvato il nuovo Schema di Utilizzazione del Comparto ed in data 30/07/2008 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica attuativa fra i soggetti attuatori ed Amministrazione Comunale fissando un termine temporale di validità della stessa in 10 anni, quindi con scadenza in data 30/07/2018 prorogata ope legis di tre anni dalla Legge 98/2013, quindi con scadenza in data 30/07/2021.

Come previsto dalla Convenzione Urbanistica in data 30/07/2008 è stato costituito fra i soggetti attuatori del comparto, tra cui il Comune, un Consorzio avente lo scopo di realizzare le previste opere di urbanizzazione.

Il Comune, in considerazione dei ritardi nei tempi di attuazione del comparto, in data 13/11/2018 con Delibera di Giunta n. 184 ha approvato la proroga di ulteriori 5 anni fissando la data di scadenza della convenzione stessa al 30/07/2026.

Nell'ambito del presente procedimento, contestualmente alla variante al piano particolareggiato in oggetto, viene proposta una variante al RUE al fine di coordinarlo con le scelte progettuali relative alla variante al PPIP, apportando modifiche cartografiche e normative. La variante cartografica consiste nell'eliminazione del parcheggio D\_A.c previsto a ridosso dell'ambito AUC\_B.1 rientrante nel perimetro del Piano Particolareggiato “Il Borgo” la cui variante, in sede progettuale, prevede di dislocare la realizzazione dei parcheggi pubblici necessari per l'ambito in posizioni più congrue rispetto alla distribuzione dell'edificato prevista. Si prevede comunque un incremento dei posti auto dimensionati in base alla capacità edificatoria ed alle funzioni ammesse che passa dai 4.000 mq dell'area attualmente prevista nel RUE agli 8.000 mq previsti nel PPIP.

Dal punto di vista normativo si modifica la scheda all'art. 15.2.12 rivedendo la modulazione delle superfici utili da destinarsi a funzioni residenziali e terziarie/commerciali, a parità di dimensionamento complessivo dell'ambito. Si aumenta infatti la superficie della media struttura di vendita che passa da 1.500 mq a 2.500 mq di superficie di vendita.

Viene inoltre inserita nell'ambito la possibilità di insediare l'uso b1) esercizi commerciali di vicinato ed eliminato il comma 13 della scheda di RUE che

prevedeva il rimando, per quanto riguarda parametri, metodi di calcolo e definizioni, agli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato in quanto si è ritenuto di aggiornare il piano alle disposizioni delle definizioni tecniche uniformi vigenti.

Nel rispetto della quantità massima di mq 29.424,33 di Superficie Utile ammessa dal Piano Particolareggiato le quantità verranno quindi così ripartite:

- mq 24.960,69 per funzione residenziale
- mq 4.463,64 per funzioni terziarie/commerciali

La variante al PPIP "Il Borgo", propone invece una revisione radicale della soluzione planivolumetrica a causa di numerose e sostanziali modifiche intervenute sia per quanto riguarda la composizione delle proprietà interessate alla realizzazione di tale ambito, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso localizzate. In particolare, per queste ultime, non sono più previste le aree a destinazione sportiva e dedicate al culto in quanto il RUE vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 3/05/2016, individua l'ambito oggetto di intervento come ambito di completamento che non prevede aree da destinarsi a tali dotazioni.

Successivamente all'approvazione del vigente PPIP l'Amministrazione Comunale ha modificato la scelta di realizzare un'unica vasca di laminazione delle acque bianche a servizio dell'intera espansione del Capoluogo. Pertanto nella presente variante, all'interno dell'ambito, è stato necessario individuare una vasca di laminazione a servizio dell'ambito di adeguate dimensioni, per la raccolta di tutte le acque bianche dell'ambito stesso, prima dell'immissione nel collettore fognario esistente sul confine Nord dell'ambito.

L'area del PPIP del Borgo è stata suddivisa in due sub ambiti:

- il sub Ambito 1 posto ad Est della via Gramsci, all'interno del quale è ubicata la potenzialità edificatoria ad uso residenziale afferente al Comune di Castel San Pietro Terme di mq 9.771,92 (di superficie residenziale) risultante dalla capacità edificatoria propria del Comune e dall'esercizio dell'opzione del 50% delle superfici residenziali opzionate (per il restante 50% non è stato esercitato il diritto di opzione quindi le relative superfici sono rimaste in capo agli operatori);
- il sub Ambito 2 posto ad Ovest della via Gramsci, all'interno del quale è ubicata l'intera potenzialità edificatoria degli attuatori privati e la potenzialità edificatoria ad uso non residenziale afferente al Comune di Castel San Pietro Terme.

Vista la considerevole estensione dell'Ambito "Il Borgo" al fine di ottimizzare la viabilità della zona e migliorarne la fruibilità, è stata progettata una nuova rotatoria lungo via S Carlo, all'incrocio con via Fleming, dalla quale parte la strada di penetrazione al comparto e che si prevede venga collegata alla via Gramsci con il completamento di via Della Resistenza (opera extra comparto). Nel sub Ambito 2, l'area commerciale/direzionale è prevista lungo la via Emilia lasciando tutto il territorio retrostante a destinazione residenziale e creando all'interno del comparto ampi spazi a verde pubblico sui quali si affacciano tutti i fabbricati di nuova realizzazione.

Il progetto di variante, prevede la realizzazione di n 42 lotti edificabili così distribuiti:

- dal lotto 1 al lotto 38 all'interno del sub Ambito 2;
- dal lotto 39 al lotto 42 all'interno del sub Ambito 1.

I lotti sono stati raggruppati in otto "unità di intervento" - UI, sorta di isolati per quanto possibile autosufficienti a livello di viabilità e di reti tecnologiche e fognarie,

allo scopo di contribuire all'effettiva fattibilità dell'Ambito, ad oggi caratterizzato dalla presenza di sei operatori privati e dal Comune di Castel San Pietro Terme. Per la stessa ragione il sub Ambito 1 è stato suddiviso in due UI (UI1 e UI2). Ciò consentirà alla proprietà (il Comune di Castel San Pietro Terme) di individuare almeno due diversi ed autonomi soggetti attuatori.

La perimetrazione delle UI è funzionale agli interventi edilizi di competenza di ciascun operatore. Conseguentemente è previsto che l'importo delle opere di urbanizzazione interne a ciascuna UI sia dato in funzione delle lavorazioni richieste e non dalla quantità di Su di competenza. In conseguenza di tale decisione si è resa necessaria una perequazione economica fra i diversi attuatori, perequazione che potrà avvenire in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione prevedendo che tutti gli operatori debbano eseguirle unitariamente. I costi di tutte le opere di urbanizzazione verranno suddivisi fra i diversi operatori in proporzione ai millesimi di proprietà derivanti dalla Superficie Utile che ciascun operatore può realizzare.

Le principali opere di urbanizzazione che tutti gli operatori dovranno eseguire unitariamente, in quanto propedeutiche alla realizzazione delle singole UI, sono le seguenti:

- la vasca di laminazione;
- la rotatoria all'incrocio fra le vie San Carlo, via Fleming ed il prolungamento dell'esistente via della Resistenza;
- la realizzazione della viabilità posta lungo il confine Nord dell'ambito;
- il recupero della via Gramsci per quanto concerne la realizzazione di nuovi sottoservizi (come meglio specificato nel seguito) e la posa di un nuovo manto bituminoso con caratteristiche fono assorbenti;

Il PPIP ha i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie Territoriale = 226.341,00 mq di ST;
- Superficie Utile residenziale = 24.960,69 mq di SU;
- Superficie Utile terziario/commerciale pari a 4463,64 di SU;
- Superficie Utile totale = 29.424,33 mq di SU;
- Indice di utilizzazione territoriale pari a UT (mq/mq) 0,13;
- numero di abitanti = 800
- numero di piani = indicato relativamente ai singoli lotti e in base alla SU ammessa nella tabella inserita all'art. 5 delle Norme tecniche di attuazione (elaborato 1.7). Si considera inoltre prescrittivo quanto previsto nella relazione previsionale di clima acustico (elaborato 1.3). Per i fabbricati previsti nei lotti 37 e 38 con destinazione d'uso terziario/commerciale, si stabilisce un'altezza massima pari a m 15,00.;
- Superficie permeabile (SP) minima richiesta = 35% della ST.  $ST = \text{mq } 226.341,00$ ,  $SP = \text{mq } 226.341,00 \times 0,35 = \text{mq } 79.219,35$ . SP di progetto =  $\text{mq } 9.451,11 + \text{mq } 89.570,07 = \text{mq } 99.021,18 > \text{mq } 79.219,35$
- Usi ammissibili
  - per la residenza:
    - a1) residenza ordinaria
  - per uso terziario commerciale:
    - b1) esercizi commerciali di vicinato
    - b2) esercizi pubblici e attività di ristorazione
    - b4) Artigianato di servizio

- b5) Artigianato laboratoriale compatibile con il tessuto edilizio
- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
- media c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (limitatamente alla struttura di vendita)
- media c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare (limitatamente alla struttura di vendita)
- c5) Limitatamente agli ambulatori veterinari
- Dotazioni di aree e attrezzature collettive
  - POC Parcheggi pubblici P1 per la residenza (17 mq/100 mq di Su) = 4.243 mq. Progetto PUA = 6.483 mq
  - POC Parcheggi pubblici P1 per il commerciale (40 mq/100 mq di Su) = 6.028 mq. Progetto PUA = 8.362 mq
  - POC Verde pubblico per la residenza (83 mq/100 mq di Su) = 20.717 mq.
  - POC Verde pubblico per il commerciale (60 mq/100 mq di Su) = 2.678 mq
  - Progetto PUA verde pubblico totale = 24.313 mq
  - numero di lotti = 42

Tra gli ulteriori oneri a carico dei soggetti attuatori è previsto il versamento al Comune di un contributo relativo alla realizzazione delle opere infrastrutturali, previste per collegare efficacemente l'area urbana a nord della via Emilia con l'area urbana sud, sulla base dell'importo quantificato con delibera G.C. n. 152/2006 (aggiornamento, momento del versamento, etc.)

## 2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Nel caso di variante al Piano Attuativo con effetto di variante al RUE, la Città Metropolitana può formulare osservazioni e riserve relativamente alle previsioni che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore.

Riconoscendo in termini generali la coerenza della variante PPIP, avente effetto di variante al RUE per l'ambito AUC\_B.1 "il Borgo", con il PSC vigente, si esprimono di seguito alcune puntuali considerazioni.

### 2.1. Il commercio

Con la variante al PPIP in variante al RUE si propone di aumentare la dimensione della singola struttura commerciale prevista che passa da 1.500 mq a 2.500 mq di superficie di vendita. Sulla base dell'art. 9.5 del PTCP la struttura viene classificata di tipo 15 (medio-grandi strutture alimentari), o tipo 16 (medio-grandi strutture non alimentari) avendo la dimensione compresa tra 1.500 mq e 2.500 mq, riferita ai Comuni con più di 10.000 abitanti. A questa categoria di strutture viene attribuita rilevanza di livello comunale, pertanto ai sensi del comma 4.d) dell'art. 9.5 del PTCP preliminarmente all'attuazione della struttura commerciale sarà necessario richiedere la preventiva espressione di pareri consultivi da parte dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di pianificazione e degli altri Comuni confinanti.

Sulla base delle considerazioni sul **commercio** si formula la seguente

### **RISERVA 1:**

Si chiede di acquisire l'espressione dei pareri consultivi da parte dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di pianificazione e degli altri Comuni confinanti, così come previsto dall'art. 9.5 del PTCP.

### **2.2. Riduzione della quota eccedente di Verde pubblico e mantenimento della SU complessiva del PPIP.**

Le NTA del PPIP, in considerazione del fatto che la superficie di Standard di urbanizzazione VP (verde pubblico) risulta in eccesso rispetto a quanto dovuto prevede la possibilità di ridurre tale Superficie di Standard fino ad un massimo del 20% della parte eccedente lo Standard di legge a favore della Superficie Fondiaria dei singoli lotti. Tale modifica non costituisce variante al PPIP come si desume dalle NTA del PPIP e come tale è subordinata alla sola approvazione da parte dell'amministrazione comunale in sede di richiesta di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

Tale trasferimento di superficie di standard a favore della superficie fondiaria è indicata, a titolo esemplificativo, nella tavola esplicativa dell'art 3 delle NTA, in cui si individuano due ipotetiche aree di possibile espansione della capacità edificatoria del Comune. Nel ritenere la possibilità di ridurre la quota eccedente dello Standard a favore della superficie fondiaria occorre specificare che tale eventualità dovrà essere possibile a parità di Superficie utile complessiva. Si richiama pertanto quanto specificato nella documentazione di variante in merito al mantenimento della Su totale del PPIP e alla prescrizione che ogni aumento di Su costituisca a tutti gli effetti variante al PPIP. Si chiede quindi che la possibilità di ridurre la quota eccedente lo standard VP a favore dell'aumento della superficie fondiaria avvenga nel pieno rispetto della Su totale del PPIP.

Sulla base delle considerazioni **sulla riduzione di parte di standard di verde pubblico** si formula la seguente

#### **Osservazione 1:**

Si chiede che la possibilità di ridurre la quota eccedente lo standard di verde pubblico (VP) a favore dell'aumento della superficie fondiaria avvenga nel pieno rispetto della Su totale del PPIP.

### **2.3 Le valutazioni sull'impatto acustico**

In merito al rumore e sulla base della relazione istruttoria di ARPAE AACM si evidenziano notevoli criticità sia per i nuovi residenti che per le abitazioni esistenti tale da necessitare di una nuova simulazione acustica dell'intero comparto a fronte del carico urbanistico attendibile e plausibile che verrà stimato, e sulla base degli esiti definire le altezze degli edifici e le mitigazioni necessarie, preferendo sempre la possibilità di *non* inserire barriere acustiche. Si concorda sulla scelta di prevedere il limite a 30 km/h su via Gramsci e si invita a prevedere lo stesso limite per tutte le strade interne al comparto.

#### **Osservazione 2:**

Si chiede di procedere con una nuova simulazione acustica relativa all'intero comparto al fine di meglio definire le altezze degli edifici e le eventuali mitigazioni necessarie preferendo soluzioni che non prevedano la realizzazione di barriere acustiche. Si invita, infine, il comune a prevedere il limite a 30 km/h per tutte le strade interne al comparto.

## **2.4 Periodo di validità degli strumenti attuativi**

In considerazione degli ampi termini temporali fissati per la validità della convenzione e delle diverse proroghe concesse, sia quella di tre anni attribuita ope legis in base alla Legge 98/2013, quindi con scadenza in data 30/07/2021, sia quella di ulteriori 5 anni, attribuita dal Comune, in considerazione dei ritardi nei tempi di attuazione del comparto, che pospone la data di scadenza della convenzione al 30/07/2026, si richiamano le scadenze imposte dalla legge urbanistica L.R. 24/2017, che al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio, prevede che i piani attuativi 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.

Sulla base delle considerazioni sul **periodo di validità degli strumenti attuativi** si formula la seguente

### **OSSERVAZIONE N. 3:**

Si richiama di garantire nella Convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio previsto dalla L.R. 24/2017.

## **2.4 Conclusioni del procedimento**

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", si precisa che il procedimento di approvazione della variante al PPIP in variante al RUE in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000 e all'art. 35, comma 4 il Comune è tenuto ad adeguare la variante al RUE e la variante al PPIP alle riserve/osservazioni presentate, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

### **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 RUE, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31/10/2016, in attuazione della L. R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predispone 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, HERA-InRete, ATERSIR, Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale Servizio Area Reno e Po di Volano, Consorzio di Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, 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, per 60 giorni dal 02/05/2019 fino al 01/07/2019, sono arrivate n. 4 osservazioni nei termini da parte di privati cittadini e n. 1 da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Tre sono di carattere ambientale: una che riguarda gli impatti ambientali e territoriali della struttura commerciale e due che sono entrambe inerenti la necessità di provvedere a risanare la carenza di parcheggi pregressa per gli ambiti consolidati contermini.

#### **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 della variante al PPIP con effetto di variante al RUE, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte 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 - Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana.
- 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:  
Referente per il  
Coordinamento  
della pianificazione  
comunale  
(Arch. Maria Grazia  
Murru)

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