



## Area Pianificazione Territoriale

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

**OGGETTO:**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata  
in variante al POC vigente  
relativo all'Ambito 9A

del Comune di

**SAN PIETRO IN CASALE**

**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 di cui all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.  
Valutazione di sostenibilità ambientale (Valsat) e Parere in materia di vincolo sismico e  
verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale  
del territorio

Bologna, 4 marzo 2020

## **Indice generale**

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

- 1.1. Il quadro normativo
- 1.2. I contenuti della proposta comunale

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

- 2.1. Il dimensionamento del POC
- 2.2. L'ERS
- 2.3. La capacità edificatoria dell'ambito 9
- 2.4. Il rumore
- 2.5. Le dotazioni territoriali
- 2.6. Il rischio idraulico
- 2.7. La mobilità ciclabile e accessibilità
- 2.8. Periodo di validità degli strumenti attuativi

### **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**

### **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 lettera c), ammette l'approvazione di PUA avviati entro tre anni dalla sua entrata in vigore.

Il procedimento approvativo del PUA prevede che lo strumento urbanistico 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 contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

Poichè il PUA propone variante al POC secondo quanto previsto dall'art. 22, c. 1, lett. B della L.R. 20/2000, vanno seguite le forme di deposito, pubblicità e intervento previste per il piano di cui si propone variante.

### **1.2. I contenuti della proposta comunale**

Il Comune di San Pietro in Casale, dotato di PSC, RUE e POC approvati, con delibera di adozione n° 84 del 20 dicembre 2018, propone il PUA di iniziativa privata in variante al POC vigente per l'attuazione del comparto 9A, localizzato nell'ambito di nuovo insediamento residenziale ANS C.9, a nord est del capoluogo.

Il POC vigente, che tra gli altri manda in attuazione l'ambito ANS C.9, incrementa la capacità insediativa indicata dal PSC pari a 8.500 mq di Su, portandola a 11.100 mq di Su. Di questi, 4.500 mq di Su sono riferiti a diritto edificatorio privato (da questo punto in poi definito DE) con uso residenziale e 4.000 mq di Su a DE pubblico con usi terziari/direzionali. Nell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 del POC vigente, viene specificato che 2.000 mq di Su della quota di DE pubblico ad uso terziario/direzionale vengono "congelati" per poterli trasferire in altro ambito con successiva variante al POC.

Gli obblighi perequativi a carico del privato previsti dal POC vigente sono:

- a) cessione al Comune di un'area nell'ambito ANS C.9 di 18.000 mq che matura un diritto edificatorio di 1.200 mq di Su;
- b) realizzazione di un tratto di strada di penetrazione all'interno del comparto ANS-C 9;
- c) realizzazione di un nuovo manto stradale sulla via Stangolini.

L'accordo prevede alcune garanzie, tra le quali la cessione in un'area di 8.000 mq di St (che matura un DE privato ad uso residenziale privato di 800 mq di Su) in caso di mancata realizzazione della strada di penetrazione indicata nel punto d).

Nell'ambito del PUA in variante al POC oggetto dell'istruttoria, con un accordo integrativo si è preso atto della mancata disponibilità della proprietà alla realizzazione della strada di cui al punto b), proponendo il trasferimento di ulteriori 800 mq di Su di DE residenziali dalla quota privata alla quota pubblica.

Inoltre, l'accordo integrativo aggiunge ulteriori opere a carico della Proprietà:

- l'integrazione dei lavori per il nuovo manto stradale su via Stangolini (punto c), con la preventiva bonifica del fondo stradale deteriorato e delle banchine stradali;
- esecuzione di una porzione di pista ciclabile in località Poggetto, realizzata sul lato Est della Via Govoni, dal limite sud dell'edificato, fino al cimitero.

Come compenso per il maggior costo sostenuto dalla Proprietà, l'Amministrazione Comunale concede un ulteriore DE privato di 300 mq che si aggiungono alla complessiva capacità insediativa dell'ambito, portandola a 11.400 mq di SU.

Sintetizzando il quadro proposto con la variante al POC, si andrebbero configurando due aree:

- il comparto 9A oggetto del PUA, con DE privato totale di 5.400 mq di Su residenziale;
- la restante parte dell'ambito 9 che matura un DE pubblico di 6.000 mq di Su, ripartito in 4.000 mq di Su di terziario/direzionale e 2.000 mq di Su residenziale.

Il PUA del sub ambito 9A nelle NTA prevede i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale (St)= 39.112 mq;
- Superficie Utile (SU) diritto edificatorio privato = 6.200 mq;
- Suddivisione in 28 lotti;
- Abitanti teorici (A.T.) = 230;
- Altezza massima massimo n.ro 3 piani fuori terra;
- Superficie permeabile (Sp) per ogni unità minima di intervento (U.M.I.) non inferiore al 20% della S.f.;
- 73 unità immobiliari residenziali con diverse tipologie insediative: uni - plurifamiliare e tipologia in linea;
- P1 (parcheggi pubblici) = 1.390 mq;
- U (verde pubblico) = 5.520 mq.

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

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA alle previsioni urbanistiche del PSC, poiché il comparto è all'interno dell'ambito di nuovo insediamento residenziale ANS C.9. Si segnalano di seguito alcune riserve al POC e osservazioni al PUA.

### **2.1. Il dimensionamento complessivo del POC**

Il PUA propone variante al POC introducendo un incremento di capacità edificatoria pari a 300 mq. Si chiede di aggiornare il dimensionamento del POC in relazione agli aumenti di capacità edificatoria apportati, anche rispetto agli altri PUA in variante al POC proposti, dimostrando il rispetto del dimensionamento indicato dal PSC per nuovi potenziali insediamenti nonché per la "quota non preventivabile a disposizione del Sindaco".

#### **RISERVA 1:**

Si chiede di aggiornare il dimensionamento del POC in relazione agli aumenti di capacità edificatoria apportati, dimostrando il rispetto del dimensionamento complessivo indicato dal PSC.

### **2.2. L'ERS**

Il PSC assume l'obiettivo di riservare una parte delle residenze alla realizzazione di ERS per almeno il 12% del dimensionamento programmato, da ricavare all'interno degli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate o all'interno

degli ambiti di riqualificazione. Si chiede, quindi, di definire la quota di ERS da prevedere per l'ambito ANS C.9, in considerazione di quanto indicato dal PSC al comma 10 dell'art. 34, in cui si specifica che il POC possa attribuire una capacità edificatoria massima in relazione all'indice 0,20 mq/mq di St, se ed in quanto all'interno di tale indice sono compresenti la quota di DE riservata al comune per la realizzazione delle politiche pubbliche e strategiche, tra le quali la quota di ERS.

Si precisa inoltre che il POC vigente, nell'esplicitare la quantità di 71 alloggi da destinare a finalità pubbliche (ERS, convenzionata, ecc.), specifica che, ai sensi dell'art. 21, comma 3 del PSC, tali alloggi dovranno essere prioritariamente in locazione permanente (o di durata almeno ventennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica.

#### **RISERVA 2:**

Si chiede di definire la quota di ERS da prevedere per l'ambito ANS C.9 in considerazione di quanto richiesto dal PSC in merito all'attribuzione della capacità edificatoria massima.

### **2.3. dimensionamento dell'ambito 9**

In sede di stesura del POC originario, che manda in attuazione l'intero ambito ANS C.9, veniva proposto l'incremento della capacità insediativa indicata dalla Valsat del PSC pari a 8.500 mq di Su, portandola a 11.100 mq di Su. Nello specifico veniva proposto di aumentare la capacità insediativa dell'ambito 9, con lo spostamento di 1400 mq di Su di DE privati provenienti dall'ambito 3B e di 1200 mq di DE pubblici (928 mq di Su provenienti dal 3B più 272 mq provenienti dall'ambito 3C).

Con il PUA in variante al POC oggetto dell'istruttoria, si propone un ulteriore incremento di capacità edificatoria privata di 300 mq di Su, motivata dagli ulteriori impegni a carico del proponente contenute nell'accordo integrativo, portando la capacità edificatoria a 11.400 mq.

Ribadendo quanto già espresso nelle riserve al POC 2013, si chiede di applicare il trasferimento di diritti edificatori, esclusivamente ai casi di attuazione di obiettivi di carattere pubblico, motivando gli incrementi in relazione alle possibilità indicate dal comma 10 dell'art. 34 del PSC. Richiamando quanto indicato dal PSC allo stesso articolo, relativamente alla necessità di indicare valori di UT più appropriati in relazione al contesto di insediamento ed ai condizionamenti generali fissati dalla Valsat e nel rispetto della capacità edificatoria massima, si chiede di dimostrare che l'incremento sia ammissibile in base alle valutazioni di sostenibilità previste nella relativa scheda Valsat del PSC.

Nelle controdeduzioni alle riserve del POC vigente in merito alla possibilità che il Comune non utilizzi totalmente nell'Ambito 9 il DE pubblico di 4000 mq di Su di terziario/direzionale, riservandone una quota di 2.000 mq, da trasferire in un'altro ambito da definire in un successivo POC, tuttavia si rileva che nelle Norme della variante al POC viene specificato che ugualmente a fronte di particolari ed importanti benefici pubblici, l'Amministrazione potrà comunque utilizzare, con la sottoscrizione di uno specifico accordo coi privati, la quota di SU all'interno dell'Ambito 9, o una sua quota parte. Si chiede, pertanto, di specificare nel POC in modo univoco la capacità edificatoria dell'ambito ANS C.9.

Si fa presente infine che, nelle norme del PUA, è prevista la realizzazione di SU residenziale privata di 6.200 mq, diversamente da quanto indicato nel POC, in cui la SU

residenziale privata è di 5.400 mq di Su. Si chiede quindi di portare a coerenza il PUA rispetto al POC in tal senso.

### **RISERVA/OSSERVAZIONE 3:**

Si chiede di applicare l'incremento edificatorio esclusivamente ai casi di attuazione di obiettivi di carattere pubblico indicati dal PSC e dimostrando che tale incremento sia ammissibile in base alle valutazioni di sostenibilità della relativa scheda Valsat. Si chiede inoltre di specificare in modo univoco la capacità edificatoria dell'ambito ANS C.9.

Si chiede infine di portare a coerenza anche il dimensionamento residenziale del PUA per il comparto ANS C.9A.

## **2.4. Il rumore**

Il PSC prevede per l'ambito 9 l'insediamento di funzioni miste, residenziali, terziarie, commerciali e direzionali, ritenute congrue rispetto agli ambiti urbani contermini. Infatti l'ambito è posizionato in un'area che confina a sud con l'ambito produttivo sovracomunale esistente, a nord con la strada in rilevato via Genova, ad est con la SP nuova Galliera Nord, e ad est con la ferrovia. Il mix di funzioni del PSC permette di assegnare all'uso terziario/direzionale e commerciale il ruolo di "cuscinetto" e "schermatura" rispetto a quello residenziale, in particolare rispetto al tema dell'acustica e dell'inquinamento atmosferico. Infatti il PSC prescrive di ovviare alle criticità acustiche, prevedendo la disposizione della quota residenziale sul fronte opposto rispetto al cavalcavia di via Genova.

Si rileva che il PUA oggetto dell'istruttoria prevede l'aumento degli usi residenziali e li concentra nella porzione dell'ambito (9A) più prossima al cavalcavia e alla ferrovia.

Si rileva inoltre che il POC vigente prevede la possibilità di riduzione del DE pubblico di terziario/direzionale portandolo da 4.000 mq di Su a 2.000 mq di Su, riducendo di fatto la possibilità di utilizzo dell'uso terziario per la funzione "cuscinetto".

Richiamando le valutazioni puntuali specificate da ARPAE, si chiede di evidenziare il rispetto dei limiti di livello acustico previsti dalla legge per gli usi residenziali, prevedendo le eventuali mitigazioni necessarie.

Si rileva, infine, che il sistema vegetazionale previsto dal POC come schermatura rispetto alle strade limitrofe al comparto, con funzione di mitigazione rispetto alla qualità dell'aria e al rumore non è presente nelle planimetrie presentate, pertanto si chiede di prevederne l'indicazione nelle planimetrie del POC.

### **OSSERVAZIONE 4:**

Richiamando le valutazioni puntuali specificate da ARPAE, si chiede di evidenziare il rispetto dei limiti di livello acustico previsti dalla legge per gli usi residenziali, prevedendo le eventuali mitigazioni necessarie. Si chiede inoltre di prevedere il sistema vegetazionale richiesto dal POC come schermatura rispetto alle strade limitrofe al comparto, con funzione di mitigazione rispetto alla qualità dell'aria e al rumore.

## **2.5. Le dotazioni territoriali**

In merito al tema delle dotazioni di aree da destinare a verde pubblico, si chiede di garantire il reperimento della quantità di verde pubblico dovuta, rivedendo la tipologia di aree inserite nel calcolo delle superfici da destinare a tale funzione escludendo, in ottemperanza di quanto specificato nel DM 1444 del 1968 art. 3 punto d), le fasce verdi lungo le strade e rispetto a quanto indicato dal PTCP all'art. 10.5, comma 5, le aiuole

stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali, le aree che, ai sensi della delibera della Giunta regionale 9/10/2001 n.2053 – Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio – siano da classificare in classe IV in quanto prospicienti determinate tipologie di infrastrutture per la mobilità, salvo che siano destinate a parcheggi; le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane; le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti; le aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000.

#### **OSSERVAZIONE 5:**

Si chiede di garantire il reperimento della quantità di verde pubblico dovuta, stralciando dal conteggio le aree indicate dal DM 1444 del 1968 art. 3 punto d) e dall'art. 10.5 comma 5 del PTCP.

#### **2.6. Il rischio idraulico**

Rispetto al Rischio Alluvioni (PGRA) la porzione di territorio di San Pietro in Casale interessata dal PUA in variante al POC è soggetta a pericolosità elevata P3-Alluvioni frequenti, rispetto al reticolo principale e P2-Alluvioni poco frequenti per il reticolo secondario di pianura. Pertanto è stato presentato, a seguito di richiesta di integrazioni, uno studio idraulico che riporta le condizioni poste dal Consorzio della Bonifica Renana e che costituisce un fondamentale riferimento per la verifica, da parte del Comune, della compatibilità degli interventi proposti con le criticità rilevate in merito al rischio alluvioni. Tuttavia, come segnalato da AACM di ARPAE, prendendo atto della dichiarazione di non incremento del rischio idraulico, si ricorda che, ai sensi dell'art. 28 comma 1 della variante al PSAI in recepimento del PGRA, è compito del Comune valutare se l'innalzamento della quota di 50 cm previsto sia sufficiente a mettere in sicurezza gli edifici anche in riferimento alla potenziale alluvione dal Reno, sentita anche l'Autorità competente al reticolo principale.

#### **OSSERVAZIONE 6:**

Si chiede di valutare la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio alluvioni anche in riferimento al reticolo principale, sentita l'Autorità competente.

#### **2.7. La mobilità ciclabile e accessibilità**

In accordo con il parere di ARPAE, si chiede di garantire l'accessibilità dell'area in rapporto alla disponibilità del trasporto pubblico locale TPL, della connessione con il sistema ferroviario metropolitano SFM e, in coerenza con quanto prescritto dal PSC, di definire la rete dei percorsi ciclabili interni al comparto evidenziandone la connessione con la rete ciclopedonale esistente in maniera tale da poter sostenere l'incremento di funzioni residenziali previste dal PUA.

#### **OSSERVAZIONE 7:**

Si chiede di garantire l'accessibilità dell'area in rapporto alla disponibilità del trasporto pubblico locale TPL, della connessione con il sistema ferroviario metropolitano SFM e di definire anche la rete dei percorsi ciclabili interni al comparto evidenziandone la connessione con la rete ciclopedonale esistente.

## **2.8. 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 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, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

### **OSSERVAZIONE 8:**

Si richiama di garantire nella convenzione la necessaria 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.

## **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 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, HERA, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia, ATERSIR. 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 09/01/2019 al 9/03/2019 per sessanta giorni consecutivi, 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 in variante al POC, condizionata** al recepimento delle valutazioni 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**

- Proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE – AACM (ALLEGATO A);
- Parere in materia di vincolo sismico e verifica della compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008) (ALLEGATO B).

La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
(Ing. Alice Savi)

Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)