Comune di Casalecchio di Reno
Via dei Mille, 9
40033 Casalecchio di Reno (BO)

Area Servizi al Territorio
Servizio SUE – SUAP – Attuazione PSC

Cl. 06/02
F. 2023/13

Addì, 22/11/2023

OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA - VARIANTE DEL PIANO DI RECUPERO "OSTERIA SAN BIAGIO"

1. Premessa

Il presente Piano di Recupero (di seguito PdR) disciplina l'attuazione dell'ambito di Conclusione di Programmi Approvati (CPA) area n. 28 San Biagio così come individuato dal Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente aggiornato con Del. di CC n. 40 del 15.06.2023.

Come previsto dall'art. 2.7del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con DCC n. 40 del 15.06.2023 (di seguito RUE), tale strategia interessa ambiti del territorio urbanizzato consolidato o marginale ed è disciplinata dai Piani Urbanistici Attuativi (di seguito PUA) o da titoli edilizi convenzionati approvati dal Consiglio Comunale antecedentemente alla data di adozione delle presenti norme. Le funzioni, le edificabilità e gli interventi ammessi per questi ambiti sono già stati disciplinati all'interno di piani urbanistici attuativi (PUA) approvati, in attesa o in corso di esecuzione. I contenuti previsionali di tali piani rimangono pertanto a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

Con Deliberazione consiliare n. 12 del 15.03.2012, esecutiva, è stato approvato il Piano di Recupero di Iniziativa Privata del Comparto NSR 14 Osteria San Biagio - ex Zona B2.17;

In data 11.05.2012, a Ministero Notaio Dott. Federico Tonelli, è stata sottoscritta tra il Comune di Casalecchio di Reno e la Società San Biagio Immobiliare S.r.l. la Convenzione Urbanistica Rep. 35804 Racc. 21030, registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bologna 1 il 24.05.2012 al n. 8295 serie 1T, per dare attuazione alle previsioni del suddetto Piano di Recupero;

Con Deliberazione consiliare n. 60 del 25.07.2019, esecutiva, è stata approvata la variante al Piano di recupero, a seguito dell'istanza del Soggetto Attuatore Smirne S.p.A;

Con atto Rep. 9672/4620 del 03.08.2017 a Ministero Avv. Massimiliano Palmeri, registrato all'Ufficio delle Entrate di Bologna il 29.50.2020 al n. 19882 è stata sottoscritta tra il Comune di Casalecchio di Reno e la Società Smirne S.p.A la Convenzione Urbanistica del Piano di Recupero dell'ambito NSR14 Osteria San Biagio e realizzazione della deviazione di Via Bolsenda in conformità alla variante approvata con Deliberazione consiliare n. 60/2019;

Con Deliberazione consiliare n. 74 del 27 settembre 2018 il Comune ha deliberato di procedere alla permuta delle aree di sedime della Nuova Via Bolsenda e della vecchia Via Bolsenda conformemente all'art. 8 della Convenzione Urbanistica 2012; ha altresì deliberato di procedere all'acquisizione delle aree di pubblico interesse quali aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) primo stralcio, realizzate all'interno del piano di recupero in oggetto conformemente all'art. 9 della Convenzione Urbanistica 2012.

Con rogito Notaio Massimiliano Palmeri in data 25 ottobre 2018, Rep. n. 9279/4352, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna 1 il 13 novembre 2018 al n. 20904 e trascritto a Bologna in data 13 novembre 2018 all'art. 36350, è stato stipulato l'atto di permuta delle aree sopra indicate.

Con rogito Notaio Massimiliano Palmeri in data 25 ottobre 2018, Rep. n. 9280/4353, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna 1 il 13 novembre 2018 al n. 20905 e trascritto a Bologna in data 13 novembre 2018 all'art. 36351, è stato stipulato l'atto di cessione gratuita di aree per standard urbanistici al Comune in adempimento della Convenzione Urbanistica 2012.

Il soggetto attuatore ha presentato con PG 30993 del 09 ottobre 2023 l'istanza di variante al Piano di Recupero Osteria San Biagio;

Con prot. 32972 del 25 ottobre 2023 ha presentato la documentazione integrativa e sostitutiva all'istanza di variante al Piano in oggetto;

Con Prot. 35251 e Prot. 35319 del 13 novembre 2023 il proponente ha presentato l'ulteriore documentazione integrativa e sostitutiva all'istanza di variante al Piano in oggetto;

Con Prot. 36536 del 22 novembre 2023 il proponente ha presentato l'ulteriore documentazione integrativa all'istanza di variante al Piano in oggetto;

L'oggetto della proposta di variante comporta una trasferimento di SCA da un lotto all'altro in percentuale superiore a quella prevista all'art. 5 (pari al 25%) della convenzione rep. 9672, raccolta 4620, sottoscritta il 18 maggio 2020, e pertanto si rende necessario avviare un iter di variante al PUA;

La presente variante del PdR è esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), coerentemente a quanto esposto all'art. 5 della L.R. n. 20/2000 e art. 19 c. 6 LR 24/2017;

In ragione di tale esclusione, ai sensi del parere della Regione Emilia Romagna Prot. 1190211/2021 in merito alla possibilità di avviare l'iter di approvazione delle varianti ai Piani Urbanistici in deroga ai termini del periodo transitorio previsto dalla L.R. n. 24/2017, si valuta accoglibile la richiesta di Variante del PdR in oggetto, in quanto gli interventi di variante non implicano significativi ambiti di discrezionalità pianificatoria, e per questo esenti dalla Valsat. In particolare tale variante si limita a introdurre:

- modifiche del piano attuativo che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici;
- modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- rettifica di errori materiali

2. Localizzazione e descrizione dell'intervento

L'area di intervento è ubicata a sud del Comune di Casalecchio di Reno, nella porzione di tessuto urbano delimitata dalle vie Porrettana e via Bolsenda.

L'area ricade nel Settore Urbano n. 8 "S.Biagio" individuato dal Piano Comunale Strutturale vigente.

Il tessuto circostante è prevalentemente residenziale, sono presenti edifici di interesse pubblico quali la chiesa parrocchiale e il Centro Sociale di San Biagio e un centro commerciale denominato Biagio, al cui interno sono presenti diverse attività commerciali.

La variante del PdR prevede i seguenti interventi:

- rimodulazione della previsione approvata per il lotto 5 (1480 mq di SCA e un interrato di quasi 1000 mq) con ridistribuzione della capacità edificatoria nei lotti 1,2,3 e 5, non comportando alcuna modifica della potenzialità edificatoria massima del comparto;

- aumento della permeabilità dei suoli del comparto;
- traslazione dell'Edicola votiva come riportato nell'elaborato TAV. P6;
- modifica delle sagome degli edifici ricadenti nei lotti 1, 2 , 3 e 5;

In merito agli impegni delle soggetto attuatore riferiti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e cessione aree, il soggetto attuatore ha già assolto ai seguenti impegni:

- realizzazione e cessione delle relative aree della nuova deviazione di Via Bolsenda e porzione di rotatoria lungo la Via Porrettana
    - verbale di collaudo relativo al primo stralcio funzionale registrato con Prot. n 34489 del 26.10.2017;
    - con Atto di permuta Rep. n. 9279/ Racc. 4352 del 25.10.2018;
- realizzazione e cessione delle relative aree destinate a parcheggio pubblico per 409 mq;
    - verbale di collaudo relativo al primo stralcio funzionale registrato con Prot. n 34489 del 26.10.2017;
    - con Atto di cessione Rep. 9280/ Racc. 4353 del 25.10.2018;
- realizzazione del percorso pedonale di collegamento da Via Bolsenda alla fermata del bus "San Biagio" su Via SS64 Porrettana a servitù perpetua di uso pubblico
    - con Atto di cessione Rep. 10.379/ Racc. 5.074 del 21.04.2023 viene istituita la servitù a uso pubblico per i relativi mappali privati del percorso pedonale;
- realizzazione e cessione delle relative aree destinate a parcheggio pubblico, barriera acustica, pista ciclopedonale e porzione di sede stradale
    - verbale di collaudo relativo al secondo e ultimo stralcio funzionale registrato con Prot. n 7340 del 07.03.2023;
    - con Atto di cessione Rep. 10.379/ Racc. 5.074 del 21.04.2023.

3. Descrizione dell'iter attuativo

Il PSC vigente prevede per l'area n. 28 San Biagio l'attuazione della strategia di Conclusione di Programmi Approvati (CPA).

Il soggetto attuatore ha presentato con prot. n. 30993 del 09.10.2023 integrato con PG 32972 del 25 ottobre 2023 una proposta di Variante al Piano di Recupero in oggetto.

Con Prot. 35251 e Prot. 35319 del 13 novembre 2023 il proponente ha presentato l'ulteriore documentazione integrativa e sostitutiva all'istanza di variante al Piano in oggetto;

Con Prot. 36536 del 22 novembre 2023 il proponente ha presentato l'ulteriore documentazione integrativa e sostitutiva all'istanza di variante al Piano in oggetto;

L'attuazione della variante del PdR Osteria San Biagio è ammissibile nel quadro della strumentazione urbanistica vigente del Comune di Casalecchio di Reno e della legislazione urbanistica regionale.

4. Elenco elaborati della Variante del Piano di Recupero

Nome elaborato	*Protocollo*
Elenco Elaborati	Prot. 36536 del 22 .11.2023
A3 - Relazione illustrativa e motivazione della richiesta di variante normativa	Prot. 32972 del 25.10.2023
A4 - Norme tecniche di attuazione: testo comparato con modifiche evidenziate	Prot. 35251 del 13.11.2023
A5 - Documentazione catastale	Prot. 30993 del 09.10.2023
A6 - Documentazione Fotografica Stato di Fatto	Prot. 30993 del 09.10.2023
A8 - Preventivo di spesa: confronto dati economici piano di Recupero	Prot. 30993 del 09.10.2023

2019 e aggiornamento prezzi 2023	
A11 - Bozza Convenzione Urbanistica	Prot. 35251 del 13.11.2023
TAV. P0 - Planimetria stato di fatto con identificazione lotti già attuati e aree già cedute come Opere di urbanizzazione	Prot. 36536 del 22 .11.2023
TAV. P0.bis - PLANIMETRIA COMPARATO stato di fatto con identificazione di Lotti già attuati e Lotti da attuare	Prot. 36536 del 22.11.2023
TAV. P1 - Estratto PSC POC e RUE	Prot. 30993 del 09.10.2023
TAV .P2 - Planimetria generale, profili urbanistici e tipologie edilizie: confronto PR 2019-2023	Prot. 35319 del 13.11.2023
TAV. P3 - Planimetria generale con identificazione fabbricati e perimetri massimo ingombro edificato: confronto PR 2019-2023	Prot. 35319 del 13.11.2023
TAV. P4 - Planimetria standard Pubblici e Privati: confronto PR 2019-2023	Prot. 35319 del 13.11..2023
TAV. P5 - Planimetria con permeabilità dei suoli: confronto PR 2019-2023	Prot. 35319 del 13.11..2023
TAV. P6 - Planimetria di progetto Spostamento Edicola Votiva	Prot. 35251 del 13.11..2023

5. Coerenza con gli strumenti urbanistici e modalità attuative dell'intervento

5.1. Disciplina urbanistica

Piano strutturale comunale vigente

Strategia = area n. 28, San Biagio (TUM 2.1) "Conclusione dei Programmi Approvati (CPA)" (art. 6.2.8 lett. d.)

Classificazione = TUM 2.1 (Tavola 1 del PSC)

5.2. Modalità attuative dell'intervento

La strategia CPA è attuata attraverso PUA.

Il PdR si attua attraverso Permessi di costruire corrispondenti ai lotti edificabili

6. Elenco vincoli sovraordinati e comunali che interessano l'area

- TAVOLA 5.1 dei vincoli del paesaggio e dell'ambiente di terra
  - Viabilità storica (art. 8 PTCP e artt. 20 e 24 PTPR);
  - Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale(art. A-9 L.R. 20/2000, art. 24 PTPR e art. 7 L. 1150/42) Edifici tutelati dal piano;
  - sistema collinare (artt. 3.2, 7.3 e 10.8 PTCP e art. 9 PTPR);
  - zone di particolare valore paesaggistico e ambientale(art. 7.3 PTCP, ex art. 18 PTPR e DGR 1338/93)

- TAVOLA 5.2 dei vincoli del paesaggio e dell'ambiente delle acque
  - Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura (art. 5.2-5.3 PTCP)
  - Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano - Terrazzi alluvionali (art. 5.2-5.3 PTCP)

- TAVOLA 5.3 dei vincoli degli aspetti idrogeologici, assetti di versante e gestione delle acque meteoriche
  - Gestione delle acque meteoriche - ambito di applicazione controllo apporti d'acqua nel territorio di pianura e pedecollinare (art. 20 PSAI)

- TAVOLA 5.4 dei vincoli e dei limiti di rispetto delle infrastrutture
  - Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea Vincolo aeroportuali (Art. 707 Rd 327/1942) -

vincolo aeroportuale C (con quota massima di edificazione consentita pari a 10 m da verificare con l'Enac)

- Zonizzazione acustica - Tav 1.2.3
  Allo stato di fatto (Tav 1.2.3) l'area ricade all'interno delle classi "III - Aree di tipo misto",
  Allo stato di progetto (Tav 3.1) si prevede che tutta l'area venga classificata come "III – Aree di tipo misto" e in adiacenza alla via Porrettana in area "IV - Aree di intensa attività umana".

7. Pareri enti esterni

7.1. Controdeduzioni alle osservazioni al Piano

Da compilare in fase di approvazione

7.2. Altri pareri Enti

Da compilare in fase di approvazione

8. Pareri interni

8.1. Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio come da verbale n.17 del 14.11.2023 : parere Favorevole con la seguente prescrizione
"Per quanto riguarda l'edicola votiva si prescrive che il nuovo posizionamento avvenga con la realizzazione di uno spazio integrato con il percorso pedonale, attraverso l'eliminazione parziale della recinzione esistente e un'adeguata illuminazione del manufatto e pavimentazione dell'intorno"

9. Verifica indicatori quantitativi

9.1. Parametri urbanistici

Per un confronto si riporta il prospetto relativo al PdR 2019

<u>PDR 2019</u>

SCA totale = mq 4.843.33 (n. di alloggi previsti pari a 40)

	SCA PdR 2019	*Destinazioni d'uso*		*SCA 2023*
Lotto 1	*448.33 mq*	*Residenziale e terziario*		
Lotto 2	*445.00 mq*	*Residenziale e terziario*		
Lotto 3	*330.00 mq*	*Residenziale e terziario*		
Lotto 4	*740.00 mq*	*Residenziale e terziario*	*Completato*	*887.06 mq*
Lotto 5	*1480.00 mq*	*Residenziale e terziario*		
Lotto 6	*700.00 mq*	*Residenziale e terziario*	*In corso di costruzione*	*778.47 mq*
Lotto 7	*700.00 mq*	*Residenziale e terziario*	*In corso di costruzione*	*754.75 mq*
TOTALE	***4843.33mq***			***2420.28 mq***

Calcolo dotazioni territoriali pubbliche

Funzioni	*Parcheggi pubblici (mq)*		*Verde pubblico (mq)*		*Totale dotazioni*		
	minimo	*di*	*minimo*		*minimo*	*di*	*da*

	(RUE)	*progetto*	*(RUE)*			*progetto*	*monetizzare*
Residenziale (mq 4.568,33)	457	1.447	2.970	da monetizzare	3.427	1.447	**2.254**
Terziario (mq 275)	110		164		274		
Totale	**567**	**1.447**	**3.134**	/	**3.701**	**1.447**	**2.254**

Il PdR 2019 realizza una dotazione di parcheggio pubblico superiore ai minimi dovuti e monetizza la differenza in relazione alla dotazione di verde pubblico.

PROPOSTA DI VARIANTE DEL PDR 2023

SCA totale = mq 4.843.33

	SCA PdR 2023	*Destinazioni d'uso*	*n. Alloggi*	
Lotto 1	*605.00mq*	*Residenziale e terziario*	*4*	
Lotto 2	*605.00 mq*	*Residenziale e terziario*	*4*	
Lotto 3	*350.00 mq*	*Residenziale e terziario*	*2*	
Lotto 4	*887.06 mq*	*Residenziale e terziario*	*7*	*Completato*
Lotto 5	*863.05 mq*	*Residenziale e terziario*	*8*	
Lotto 6	*778.47 mq*	*Residenziale e terziario*	*6*	*In corso di costruzione*
Lotto 7	*754.75 mq*	*Residenziale e terziario*	*7*	*In corso di costruzione*
TOTALE	***4843.33mq***		***Tot. 38***	

Confronto degli Standard tra PdR 2012 - PdR 2019 - PdR 2023

	Standard PdR 2012	*Standard PdR 2019*	*Standard PdR 2023*
Parcheggio	*1447 mq*	*1447 mq*	*1503 mq*
Verde (da monetizzare)	*2386,4 mq*	*2254 mq*	*2198 mq*
Totale	***3833,44 mq***	***3701 mq***	***3701 mq***

9.2. Superfici da monetizzare

La quantità di verde pubblico, definita in sede di Piano di Recupero 2012 ed aggiornata sulla base delle diverse destinazioni d'uso della presente Variante in circa mq. 2.198, verrà quantificata e monetizzata in due rate, di cui la prima da corrispondersi al ritiro del primo Permesso di Costruire per gli edifici privati in funzione della SCA ad esso attribuita e la seconda entro due anni dalla prima corresponsione.

Conseguentemente gli ambiti di trasformazione accedono alla monetizzazione delle seguenti quantità di standard:

- Aree per Verde pubblico e Attrezzature collettive: mq 2.198

9.3. Verifica superficie permeabile

	ANNO 2012
Superficie ambito	11.290 mq
Sup. impermeabile al 100% (asfalto)	6.070 mq
Sup. impermeabile al 50% (1.176 mq al 50%)	588 mq
Sup. permeabile al 100% (verde)	4.044 mq
Superficie Permeabile esistente	4.360 mq

	ANNO 2019
Superficie ambito	11.039 mq
Sup. coperta fabbricati e box	3.021mq
Sup. scoperta	8.018 mq
Sup. minima permeabile al 40% dell'area scoperta art. 9.3 del RUE	3.207 mq
Sup. permeabile min. per non ricadere nell'art. 7.3.8 del RUE	4.130 mq

Verifica della superficie di progetto 2019	
superficie posti auto permeabili al 100%	495 mq
superficie percorsi pedonali permeabili al 100%	363 mq
superficie aree verdi private (esclusive e condominiali)	2489 mq
superficie verde aree pubbliche	146 mq
superficie strada interna privata permeabile al 70%	805 mq
Superficie permeabile di progetto totale	4299 mq

Verifica = 4.299 / 11039 mq = 0.389 → 38.94 < 40%

Ai sensi dell'art. 4.6 del RUE vigente la superficie permeabile dovrà tendere al 45% della superficie del comparto

Verifica della superficie di progetto 2023	
superficie ambito	10858 mq
superficie posti auto permeabili al 100%	418 mq
superficie percorsi pedonali permeabili al 100%	287 mq
superficie aree verdi private (esclusive e condominiali)	2559 mq

superficie verde aree pubbliche	147 mq
superficie strada interna privata permeabile al 100%	1634 mq
Superficie permeabile totale di progetto	circa 5045 mq

Verifica = 5045 mq / 10858 mq = 0.464 → 46,46% > 45%

10. Contenuti della convenzione

Come riportato nello Schema di Convenzione, la variante del presente Piano di Recupero comporterà il trasferimento dell'edicola votiva in area extra comparto come riportato nell'elaborato P6, con costi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e con modalità da concordare con l'amministrazione comunale, entro sei mesi dalla sottoscrizioni della presente convenzione.

11. Parere istruttorio

La variante al PdR risulta conforme alla normativa urbanistica vigente e formalmente completa della necessaria documentazione.

Ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000 smi gli approfondimenti istruttori sulla variante al PdR saranno condotti anche tenuto conto delle osservazioni dei cittadini e dei pareri espressi dagli Enti, che perverranno a seguito della fase di pubblicazione del PUA medesimo.

La variante al PdR risulta pertanto essere adottabile.

Il tecnico istruttore

Tiziana Beggiato
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)