

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
in variante al POC vigente
AMBITO 3B

Adottato con DCC n. 82 del 20.12.2018

CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA
COMPENSIVO DEL PARERE MOTIVATO SULLA VALSAT

La Città Metropolitana di Bologna, con **Atto del Sindaco Metropolitano n. 60 del 01.04.2020**, ha formulato le proprie osservazioni al PUA del Comparto 3B, corredata dalla proposta di parere motivato fornito da ARPAE-AACM e dal parere espresso in merito alla verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

Durante il deposito del PUA sono pervenuti i pareri degli enti interpellati a norma di legge. Di questi, quelli appartenenti a soggetti competenti in materia ambientale sono stati inoltrati alla Città Metropolitana e ad ARPAE per consentire una più esaustiva disamina della ValSAT. Trattasi dei pareri espressi da:

- Consorzio della Bonifica Renana (parere del 03.07.2019, prot. 12909);
- Hera S.p.A. / Inrete Distribuzione Energia (parere del 17.04.2019, prot. 7657 e parere del 28.08.2019, prot. 16059) per quanto attiene le reti acquedotto, fognatura e depurazione, gas;
- Regione Emilia-Romagna, Area Reno e Po di Volano (parere del 14.05.2020, prot. 6087);
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio (parere del 21.03.2019, prot. 5675);
- Azienda U.S.L di Bologna (parere del 12.02.2019, prot. 3006);
- ARPAE (parere del 6.04.2019, prot. 6914);
- ATERSIR (parere del 11.01.2020, prot. 479).

Quanto ivi espresso è stato richiamato, ovvero preso a riferimento, nelle valutazioni sulla ValSAT e, pertanto, non viene qui riportato.

Gli stessi pareri, tuttavia, esaminano e forniscono anche indicazioni o prescrizioni rivolte alla progettazione esecutiva dell'intervento edilizio (opere di urbanizzazione ed edifici). Per tale motivo, tutti i pareri degli enti/gestori di reti sono stati inoltrati al soggetto attuatore affinché li recepisca nei vari Permessi di Costruire. Il controllo sul recepimento di tali pareri avverrà in sede di istruttoria di detti Permessi di Costruire.

Segue una disamina delle osservazioni della Città Metropolitana con relativa controdeduzione.

RISERVE E OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA

Vengono di seguito riportati degli stralci della Relazione Istruttoria redatta dal Servizio Pianificazione Urbanistica e, per ciascuna Riserva o Osservazione, le relative controdeduzioni.

Si dà atto, inoltre, che il citato Atto del Sindaco Metropolitano 61/2020 è stato trasmesso al soggetto attuatore sotto forma di richiesta di integrazioni affinché venissero predisposti dei nuovi elaborati di PUA che recepissero le riserve ivi espresse. I nuovi elaborati integrati e aggiornati sono pervenuti con prot. 11053 del 20.08.2020 e prot. 16866 del 26/11/2020 .

Relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica della Città Metropolitana.

2.2.1. Il dimensionamento complessivo del POC

Il PUA propone variante al POC introducendo un incremento di capacità edificatoria pari a 1.200 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.

CONTRODEDUZIONE:

Il dimensionamento del POC non viene modificato con il presente PUA perché ciò che cambia è la distribuzione dei diritti edificatori (DE) tra quelli sviluppati in loco, cioè nel comparto, e quelli trasferiti nel comparto 9. Infatti i DE privati rimangono uguali a 5.700 mq di SU, con la differenza che il POC originario ne prevedeva in loco 4.300 mq, mentre con la presente variante ne verrebbero realizzati 5.500 mq. Rimangono, invece, invariati i DE pubblici, pari a 928 mq, che vengono tutti trasferiti nel comparto 9.

Inoltre, si precisa che, per correttezza di procedimento, non è possibile inserire in questa variante al POC gli aumenti di edificabilità previsti da PUA non ancora approvati. Si ritiene quindi di inserire nel deliberato di approvazione del PUA e, quindi, della variante al POC l'impegno ad aggiornare il POC a conclusione di tutti i procedimenti di approvazione di PUA in variante ad oggi in itinere. Con l'attuale variante sarà possibile inserire solo quanto variato con il PUA dell'ambito 3C approvato con delibera di Consiglio n. 5/2020.

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.3, 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 fino alla massima corrispondente 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 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 n. 2:

Si chiede di definire la quota di ERS da prevedere per l'ambito ANS C.3 in considerazione di quanto richiesto dal PSC in merito all'attribuzione della capacità edificatoria massima.

CONTRODEDUZIONE:

Come si evince dal POC vigente, nell'ambito 3B non sono previsti alloggi ERS. La distribuzione dell'ERS, infatti, è la seguente:

“Rispetto la quota residenziale “pubblica” a favore del Comune, i risultati della concertazione sono di seguito riportati:

Dal Sub Ambito 5.1

*Cessione di un'area superficie (viabilità compresa) di circa mq 11.500, con una edificabilità di mq 3.000, corrispondenti a circa **41 alloggi**.*

Dall'Ambito 9

*Cessione di un'area superficie (viabilità compresa) di circa mq 18.000, con una edificabilità di mq 1.200, corrispondenti a circa **16 alloggi** oltre a 4.000 mq di funzioni terziarie/direzionali (di questi ultimi il Comune si riserva mq 2.000 di SU “congelandoli” per successivi interventi)*

2.3 Gli obiettivi pubblici per il comparto 3B

In sede di stesura del POC originario, che manda in attuazione tra gli altri il sub ambito 3B, veniva proposta la riduzione della capacità insediativa portandola dai 6.628 di SU previsti con l'utilizzazione degli indici perequativi del PSC (UT = SU pari a 0,16 mq/mq, di cui 60% DE privato e 40% DE pubblico da destinare alla realizzazione di interventi di interesse pubblico individuati dal POC), a 5.700 mq di SU, di cui mq 4.300 da utilizzare in loco e 1.400 mq che vengono trasferiti nell'ambito 9. I restanti 928 mq di SU (6.628-5.700) vengono acquisiti dal Comune come DE pubblico e trasferiti nell'ambito 9. Con il presente PUA in variante al POC si propone un incremento di capacità edificatoria privata di 1.200 mq di Su, motivata dagli ulteriori impegni a carico del proponente contenuti nell'accordo integrativo, portando la capacità edificatoria privata da 4.300 a 5.500.

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 esplicitare negli elaborati del POC e del PUA l'incremento dei benefici pubblici ottenuti a fronte dell'aumento della capacità edificatoria privata anche a scapito della capacità edificatoria pubblica, nonché degli obiettivi complessivi per l'ambito ANS C_3 posti dal PSC, per il quale rimane una porzione dell'ambito non attuata. Si chiede inoltre di portare a coerenza le quote complessive previste negli elaborati per le capacità edificatorie, per le dotazioni territoriali e per le aree da cedere.

Riserva/Osservazione 3:

Si chiede di esplicitare negli elaborati del POC e del PUA l'incremento dei benefici pubblici ottenuti a fronte dell'aumento della capacità edificatoria privata anche a scapito della capacità edificatoria pubblica, nonché degli obiettivi complessivi per l'ambito ANS C_3 posti dal PSC, per il quale rimane una porzione dell'ambito non attuata. Si chiede inoltre di portare a coerenza le quote complessive previste negli elaborati per le capacità edificatorie, per le dotazioni territoriali e per le aree da cedere.

CONTRODEDUZIONE:

Come già spiegato nella controdeduzione alla riserva n. 1, il dimensionamento del POC non viene modificato con il presente PUA perché ciò che cambia è la distribuzione dei diritti edificatori (DE) tra quelli sviluppati in loco, cioè nel comparto, e quelli trasferiti nel comparto 9. Infatti i DE privati

rimangono uguali a 5.700 mq di SU, con la differenza che il POC originario ne prevedeva in loco 4.300 mq, mentre con la presente variante ne verrebbero realizzati 5.500 mq. In entrambi i casi, cioè POC originario e POC variato, la differenza con i DE privati complessivi (1.400 mq e 200 mq), viene realizzata nel comparto 9. Rimangono, invece, invariati i DE pubblici, pari a 928 mq, che vengono tutti trasferiti nel comparto 9.

2.4. 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 4:

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

CONTRODEDUZIONE:

Premesso che la "Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno" prevede, all'art. 4, che fino all'approvazione dei Piani Consortili Intercomunali l'espletamento dei pareri di inondabilità sia in capo ai Consorzi di Bonifica; visto il parere del Consorzio di Bonifica prot. 12918/2019 che si esprime favorevole all'intervento edificatorio con la prescrizione di valutare a livello locale le misure utili ad tutelare il nuovo insediamento dal rischio alluvioni; considerato che il Consorzio non esclude la possibilità di innalzare di circa 0,50 mt il piano di campagna degli edifici, si ritiene di adottare tale misura per la messa in sicurezza generale dell'area rimandando a specifici studi, a scala territoriale, la definizione di eventuali misure integrative per garantire la sostenibilità delle previsioni relativamente anche alla potenziale alluvione dal Reno.

2.5. 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 5:

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.

CONTRODEDUZIONE:

Si accoglie l'Osservazione per quanto attiene la verifica dell'accessibilità al Trasporto Pubblico Locale del nuovo insediamento. Vengono, a tal fine, integrati gli elaborati di Piano con l'elaborato

B01.g che riporta i collegamenti ciclabili con la stazione ferroviaria e la viabilità su cui si attestano le fermate del trasporto pubblico su gomma.

Rispetto alla rete ciclopedonale interna al comparto, invece, non si ritiene necessario definirla in quanto trattasi di un'area residenziale (cosiddetta "Zona 30") dove è possibile la commistione tra viabilità carrabile e ciclabile.

2.6 Le variazioni e precisazioni al PUA ammesse senza variante urbanistica

L'elaborato Norme urbanistico edilizie all'art. 3 comma 2 indica che "gli interventi edilizi previsti dal presente Piano seguono le prescrizioni delle Norme Tecniche Vigenti e gli Elaborati di P.U.A. acconsentendo variazioni e precisazioni sulla interpretazione". Inoltre all'art. 4 comma 4 si legge che "sono contenuti orientativi del presente Piano quelli che attengono agli indici e parametri edilizi (superfici edificabili, altezza massima dei fronti, destinazioni, allineamenti, distanze), nonché la distribuzione all'interno del comparto e la conformazione delle aree edificabili, degli spazi pubblici e di uso pubblico (strade, parcheggi e aree verdi)" non risultando quindi all'interno dei contenuti prescrittivi. Inoltre, non sono specificate le destinazioni d'uso ammesse.

Richiamando in generale i contenuti necessari degli ambiti inseriti nei POC nell'art. 30 della L.R.20/2000, si richiama che, come previsto dall'art 15.3 del RUE, che disciplina i contenuti dei PUA in conformità all'art. 10 comma 3 del PSC, i lotti dove realizzare le quote di edificabilità privata e/o pubblica maturate nelle singole aree di tutto il comparto e le aree per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune per la realizzazione delle dotazioni territoriali e/o di altri usi pubblici devono essere individuati nel PUA. Si chiede pertanto di modificare le norme del POC e del PUA inserendo la disciplina specifica del comparto riguardo alle destinazioni d'uso ammesse (favorendo il mix funzionale compatibile con la residenza), alla delimitazione, l'assetto urbanistico, gli indici edilizi, e prevedendo la possibilità di apportare solo minori precisazioni di dettaglio in fase esecutiva senza necessità di apportare variante.

Riserva/Osservazione n. 6:

"Si chiede pertanto di modificare le norme del POC e del PUA inserendo la disciplina specifica del comparto riguardo alle destinazioni d'uso ammesse, alla delimitazione, l'assetto urbanistico, gli indici edilizi, e prevedendo la possibilità di apportare solo minori precisazioni di dettaglio in fase esecutiva senza necessità di apportare variante."

CONTRODEDUZIONE:

L'osservazione viene accolta modificando l'art. 3 comma 2 come segue : "gli interventi edilizi previsti dal presente Piano seguono le prescrizioni delle Norme Tecniche Vigenti e gli Elaborati di P.U.A. acconsentendo variazioni e precisazioni sulla interpretazione" e l' art 4 comma 4 come segue: "sono contenuti orientativi del presente Piano quelli che attengono agli indici e parametri edilizi (superfici edificabili, altezza massima dei fronti, destinazioni, allineamenti, distanze), nonché la distribuzione all'interno del comparto e la conformazione delle aree edificabili, degli spazi pubblici e di uso pubblico (strade, parcheggi e aree verdi)".

2.7 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 7:

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.

CONTRODEDUZIONE:

Seppure lo schema di Convenzione preveda un termine contingente sulla validità del PUA, si condivide lo spirito dell'osservazione volto ad individuare un quadro temporale certo ed esaustivo, prevedendo altresì le conseguenze del mancato rispetto delle prescrizioni impartite. Si accoglie, pertanto, l'osservazione e si integra l'art. "6 – TEMPI DI ATTUAZIONE" come segue (in **grassetto** le parti aggiunte):

"La realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo potrà avvenire per stralci funzionali nel periodo di validità del P.U.A. e della relativa Convenzione. L'Ambito 3B sarà realizzato in tre stralci, mentre l'Ambito 1.2 e l'Ambito 9/A saranno realizzati ognuno in unico stralcio, come indicato negli elaborati di P.U.A. salvo diversi accordi con l'Amministrazione. Sarà facoltà dei richiedenti dare inizio ai lavori di più stralci contemporaneamente o modificare il programma di attuazione senza modificare i tempi finali di conclusione delle opere.

Data la complessità e la articolazione degli interventi, si allega il cronoprogramma per il coordinamento dello sviluppo degli stralci e degli areali, eventualmente suscettibile di modifiche come sopra specificato.

I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) relativi agli ambiti 1.2, 3 B e 9/A hanno validità di 10 (dieci) anni dalla firma della presente convenzione, ed entro tale termine i richiedenti si impegnano a realizzare e consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primaria, perfettamente funzionanti e collaudabili, di tutti gli stralci funzionali dei P.U.A. oggetto della presente Convenzione, così come riportato all'art. 18 Legge 20/2000.

Eventuali stralci funzionali che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del Piano in parola saranno oggetto di nuova contrattazione con l'Amministrazione.

Il termine suindicato costituisce termine essenziale nell'interesse del Comune, salvo la possibilità per quest'ultimo di concedere una proroga, qualora, nel proprio discrezionale apprezzamento, ritenga sussistenti specifiche circostanze di fatto che abbiano impedito il rispetto di quanto sopra pattuito. Decorso tale termine la presente convenzione è da ritenersi non più operativa e non potranno più essere rilasciati titoli abilitativi relativamente all'attuazione del comparto.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo."

OSSERVAZIONI ALLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE

Per quanto attiene il **parere in materia di vincolo sismico** e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici e idrogeologici del territorio, si dà atto che la Città Metropolitana ritiene che gli approfondimenti effettuati risultano sufficienti e, pertanto, esprime parere favorevole al procedimento in parola.

Per quanto attiene, invece, gli **aspetti ambientali**, sulla base della proposta di parere motivato resa da ARPAE Area Autorizzazioni Concessioni metropolitana (AACM) di Bologna, la Città Metropolitana esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT, a condizione che vengano recepite:

- a) le riserve e osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica della Città Metropolitana ;
- b) il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio;
- c) i pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate da ARPAE AAC Metropolitana nella propria istruttoria.

CONTRODEDUZIONI

Preso atto del parere favorevole, rispetto alle prescrizioni a cui lo stesso è condizionato, si rileva che:

- a) le riserve e osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica vengono controdedotte nel capitolo precedente;
- b) il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio è favorevole senza prescrizioni;
- c) le considerazioni e prescrizioni di ARPAE AACM, che di fatto fanno sintesi dei pareri espressi dagli Enti che hanno competenza in materia ambientale, sono prevalentemente assunte nelle riserve e osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e, pertanto, controdedotte come sopra. Solo alcune vengono trattate in maniera specifica come segue:
 - “Il PUA, realizzato per intervento diretto, non presenta nessuna indicazione sulla permeabilità minima e su quella residua del comparto”. Viene integrato l’art. 10 delle Norme del Piano indicando una superficie permeabile minima pari al 35% della superficie scoperta di ogni lotto;
 - “Risulta mancante la progettazione dei tracciati di rete ecologica di competenza da realizzare”. La rete ecologica prevista dal PSC è proprio espressa tramite la fascia boscata;
 - “Il piano di cantierizzazione delle opere, richiesto dalla Valsat del POC, non è presente tra la documentazione fornita”. Lo svolgimento della urbanizzazione avverrà per stralci funzionali; la cantierizzazione sarà fornita in prima dell’inizio lavori, redatta nel Piano di coordinamento della sicurezza;
 - “L’attuazione degli interventi è condizionata alla preliminare verifica, in accordo con l’ a competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolta ad accertare l’esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela”. La verifica archeologica è in corso, (redatto il piano di indagini e sottoposto alla approvazione della soprintendenza competente) sarà completata prima dell’inizio lavori.

Si dà atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della Valsat di sessanta giorni consecutivi non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

Li, 26/11/2020
Servizio Urbanistica
Unione Reno Galliera