

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
in variante al POC vigente
AMBITO 5.1

Adottato con DCC n. 85 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. 101 del 17.06.2020**, ha formulato le proprie osservazioni al PUA del Comparto 5.1, 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. 12913 e 12918);
- Hera S.p.A. / Inrete Distribuzione Energia (parere del 17/04/2019, prot. 7658) 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 21/03/2020, prot.5676);
- Azienda U.S.L di Bologna (parere del 12/02/2019, prot. 3010);
- ARPAE (parere del 10/04/2019, prot. 7219);
- ATERSIR (parere del 11/01/2020, prot. 479);
- Autorità di Bacino (parere del 26/05/2020, prot. 6549)

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 101/2020 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. 11549 del 21-7-2021 e prot. 17188 del 19-10-2021.

Relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica della Città Metropolitana.

2.1. 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.5.1 Si precisa inoltre che il POC 2013-2018, 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 1:

Si chiede di dimostrare il rispetto della quota di ERS prevista dagli strumenti urbanistici PSC e POC nonché di esplicitare la quota di ERS da prevedere per l'ambito ANS C.5.1

CONTRODEDUZIONE:

Come si evince dal POC vigente, così come aggiornato alle varianti apportate dai PUA degli Ambiti 3B, 3C, e 9A, nell'ambito 5.1 sono previsti alloggi ERS. Sulla base delle modifiche apportate al POC con il presente PUA, la distribuzione dell'ERS tra i vari ambiti risulta essere la seguente:

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

Dal Sub Ambito 1.1

*Cessione di un'area superficie di circa mq 1030, con una edificabilità di mq 530, corrispondenti a circa **7 alloggi**.*

Dal Sub Ambito 5.1

*Cessione di un'area superficie (viabilità compresa) di circa **mq 14.650**, con una edificabilità di **mq 3.270**, corrispondenti a circa **44 alloggi**.*

Dall'Ambito 9

*Cessione di un'area superficie (viabilità compresa) di circa mq 18.000, con una edificabilità di mq **2.000**, corrispondenti a circa **27 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)*

Dall'Ambito 16.1

*Cessione di un'area superficie di circa mq 700, con una edificabilità di mq 525, corrispondenti a circa **7 alloggi**.*

Rispetto alla dotazione di ERS il POC assume le seguenti previsioni:

6.801 mq di SU per una potenzialità teorica di 92 alloggi.

*Questa quota rappresenta circa il **18%** della capacità edificatoria residenziale del POC 2013-2018*

Con la presente variante, il DE pubblico aumenta da 3000 mq di SU previsti nel POC originario (2.400 mq propri dell'Ambito 5.1 e 600 mq provenienti dall'Ambito 3B), a 3.270 mq di SU. Questo significa che i 41 alloggi ipotizzati, aumentano a **44 alloggi** (SU media per alloggio = 74 mq).

Viene aggiornata la Relazione del POC di cui si redige una versione coordinata con le varianti fin'ora approvate; alla stessa viene comunque inserito anche l'Ambito 5.2 essendo la sua approvazione contestuale a quella del 5.1.

2.2 Il perimetro del PUA e il diritto edificatorio pubblico

Nei documenti costitutivi del PUA viene specificato che è prevista la realizzazione in tre stralci funzionali, di cui due relativi alla capacità edificatoria privata, e uno alla capacità edificatoria pubblica. Si osserva inoltre che il perimetro del PUA individuato negli elaborati cartografici ricomprende le aree relative a tutti e tre gli stralci funzionali. Tuttavia in particolare, le norme tecniche di attuazione e la Valsat fanno riferimento esclusivamente ai due stralci funzionali relativi al diritto edificatorio privato. Pertanto anche richiamando quanto specificato nel parere di AACM ARPAE allegato, si chiede di ridefinire il perimetro del PUA comprendendo le sole aree relative all'edificabilità privata, provvedendo conseguentemente a coordinare tra di loro e integrare gli elaborati del PUA e del POC. Per tale ragione si specifica che l'attuazione dell'area sulla quale esprimere il DE pubblico dovrà essere oggetto di ulteriore specifico PUA corredato di apposita Valsat e di tutta la documentazione prevista in materia.

Con riferimento alla cessione dell'area di circa 14.650 mq prevista per l'atterraggio del DE pubblico si chiede di verificare ed esplicitare l'effettiva possibilità, per l'amministrazione comunale, di esprimere tale diritto edificatorio (quantificato in mq 3270) nel rispetto dei parametri e degli indici previsti dagli strumenti urbanistici.

Osservazione 2:

Si chiede di ridefinire il perimetro del PUA comprendendo le sole aree relative all'edificabilità privata, provvedendo conseguentemente a coordinare tra di loro e integrare gli elaborati del PUA e del POC. Si specifica pertanto che l'attuazione dell'area sulla quale esprimere il DE pubblico dovrà essere oggetto di ulteriore specifico PUA corredato di apposita Valsat e di tutta la documentazione prevista in materia.

Si chiede, inoltre, di verificare ed esplicitare l'effettiva possibilità, per l'amministrazione comunale, di esprimere tale diritto edificatorio (quantificato in mq 3270) nel rispetto dei parametri e degli indici previsti dagli strumenti urbanistici.

CONTRODEDUZIONE:

Il Comune decide di mantenere all'interno del comparto la parte dove esercitare il DE pubblico, con conseguente modifica degli elaborati del PUA (integrazione prot. 11549 del 22/07/2021).

2.3. Il rumore

In merito al tema del rumore, in riferimento a quanto specificato da ARPAE AACM e in considerazione della vicinanza della linea ferroviaria, si chiede di effettuare un monitoraggio acustico a seguito dell'attuazione degli interventi, che verifichi il rispetto dei limiti acustici previsti dal Piano Comunale di Classificazione Acustica, anche sui ricettori considerati negli approfondimenti acustici a corredo della Valsat di cui non è stata fornita la localizzazione.

Osservazione 3:

Si chiede di effettuare un monitoraggio acustico a seguito dell'attuazione degli interventi, che verifichi il rispetto dei limiti acustici previsti dal Piano Comunale di Classificazione Acustica, anche sui ricettori considerati negli approfondimenti acustici a corredo della Valsat di cui non è stata fornita la localizzazione

CONTRODEDUZIONE:

Si accoglie l'osservazione con l'impegno di richiedere prima del rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, idonea valutazione che asseveri il rispetto dei limiti di livello acustico previsti dalla legge per gli usi residenziali, con la previsione per la realizzazione di eventuali mitigazioni.

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 n. 4:

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

CONTRODEDUZIONE:

In ottemperanza a quanto indicato nel parere espresso dalla Bonifica Renana, il progetto prevede la realizzazione dell'intervento ad una quota superiore al ciglio del canale di almeno 50 cm.

2.5 Mobilità ciclabile e accessibilità

Si rileva che l'intero comparto è progettato in funzione dell'utilizzo dell'automobile privata, con tutti i lotti in affaccio diretto o a quadrifoglio sulla strada carrabile, con la pista ciclabile prevista in progetto disposta perimetralmente al comparto in corrispondenza del confine est. Come specificato nel PSC l'ambito ANS_C.5 ha il pregio di essere collocato ad una vantaggiosa distanza dalla fermata dell'SFM (nel raggio di 600 metri). Pertanto, in coerenza con quanto prescritto dal PSC, è opportuno valorizzare questa caratteristica predisponendo un'ideale connessione ciclabile, correlata da una rete dei percorsi ciclabili interni al comparto. Evidenziando inoltre la connessione con la rete ciclopedonale esistente, sarà così possibile orientare le funzioni residenziali previste dal PUA verso la mobilità sostenibile e l'utilizzo del sistema di mobilità pubblico.

Si chiede quindi 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.

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 e il PUA viene integrato con un elaborato grafico prot. 11549 del 22/07/2021, nel quale si evidenzia come il nuovo insediamento sia collegato alla stazione ferroviaria attraverso percorsi ciclopedonali in parte già esistenti ed in parte in progetto.

2.6. 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 6:

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:

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. 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.

*I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) relativi agli ambiti 5.1 e 5.2 hanno validità di **8 (otto)** 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.*

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 da 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.

Viene, inoltre, prescritto al Comune di adempiere a quanto previsto dalla Direttiva regionale di cui alla DGR 1795/2016 e cioè di trasmettere la Dichiarazione di Sintesi ed il Piano di monitoraggio alla Città metropolitana, che provvederà alla loro pubblicazione sul proprio sito web, unitamente al Parere motivato. Questo verrà eseguito dopo l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

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 in parte assunte nelle riserve e osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica. Vengono di seguito riportate quelle da controdedurre in maniera specifica.

c.1) Si chiede di modificare il tracciato prevedendo il passaggio dai lotti e il collegamento più diretto, quindi non perimetrale, alla stazione ferroviaria e al centro città. Il progetto di rete ciclopedonale dovrà essere presentato prima dell'approvazione del PUA.

CONTRODEDUZIONE

Il passaggio è perimetrale ma tangente ad ogni lato del comparto per cui ogni zona risulta servita.

c.2) In merito alla componente energia si chiede al Comune di indicare nelle NTA i requisiti minimi a cui i singoli attuatori dovranno attenersi, sia in termini di produzione di energia rinnovabile sia in termini di risparmio energetico.

CONTRODEDUZIONE

Essendo la normativa in continua evoluzione ed aggiornamento, si ritiene che le norme non siano da modificare in quanto i requisiti minimi previsti risultano quelli previsti dalla normativa nazionale e regionale di riferimento.

c.3) Per tutte le componenti che non sono state trattate nella Valsat (componenti aria, energia,

verde, paesaggio), dovrà essere integrato nella Dichiarazione di sintesi (art. 46, comma 1 della L.R. 24/2017) uno specifico elaborato di valutazione e sintesi.

CONTRODEDUZIONE

Il documento di sintesi è stato presentato con prot. 17188 del 19/10/2021 e contiene quanto richiesto sulle componenti non trattate dalla Valsat.

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

San Pietro in Casale, li _____