

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
in variante al POC vigente
AMBITO 5.2

Adottato con DCC n. 86 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. 102 del 17.06.2020**, ha formulato le proprie osservazioni al PUA del Comparto 5.2, 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. 7676) 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. 5678);
- Azienda U.S.L di Bologna (parere del 12/02/2019, prot. 3035);
- ARPAE (parere del 10/04/2019, prot. 7220);
- 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 Metropolitan 102/2020 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. Il nuovo elaborato integrato è pervenuti con prot. 17189 del 19/10/2021.

Relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica della Città Metropolitana.

2.1. Il dimensionamento complessivo del POC

Il PUA propone variante al POC introducendo un incremento (rispetto al POC originario) di capacità edificatoria pari a 3370 mq. Si chiede di aggiornare il dimensionamento del POC in relazione agli aumenti di capacità edificatoria apportati con la presente variante anche rispetto agli altri PUA in variante al POC, dimostrando il rispetto del dimensionamento indicato dal PSC per nuovi potenziali insediamenti nonché per la "quota non preventivabile a disposizione del Sindaco" definita dall'art. 21 delle NTA del PSC

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:

Si accoglie la Riserva e si sostituisce l'elaborato di variante al POC con uno stralcio della Relazione del POC originario modificata per le parti relative al dimensionamento complessivo indicato dal PSC. Viene inoltre redatto il testo coordinato delle norme del POC 2013-2018 che, ad oggi, comprende le varianti allo stesso apportate dai PUA degli ambiti 3C (approvazione DCC n.5 del 10.03.2020) e 3B (approvazione DCC n.67 del 30.11.2020) e 9A (approvazione DCC n.12 del 29/01/2021) e 1.2 (approvazione DCC n. 73 del 29.12.2020) . Vengono inoltre già inserite anche le modifiche all'Ambito 5.1 la cui approvazione sarà contestuale a quella dell'Ambito 5.2.

Nel deliberato di approvazione del PUA e, quindi, della variante al POC verrà inserito l'impegno ad aggiornare il POC a conclusione di tutti i procedimenti di approvazione di PUA in variante ad oggi in itinere.

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 n. 2:

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.5.2

CONTRODEDUZIONE:

Non essendo presente, nel POC originario, l'Ambito 5.2, questo non compare nella distribuzione dell'ERS. Si riporta, comunque, uno stralcio del POC dove viene esplicitata la distribuzione dell'ERS tra i vari ambiti. Quanto segue è aggiornato alle varianti al POC ad oggi approvate, nonché alla variante apportata dall'Ambito 5.1 la cui approvazione sarà contestuale a quella del 5.2:

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

“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*

2.3 L'assegnazione del Diritto Edificatorio pubblico

L'art. 34 del PSC, nello stabilire gli indici perequativi, fissa per “gli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani”, un UT espresso in Superficie Utile (SU) pari a 0,16 mq/mq., assegnando al privato il 60% di tale capacità edificatoria. Il restante 40%, rappresenta la capacità edificatoria pubblica di cui il Comune potrà disporre per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico individuati dal POC. Con la variante al POC oggetto dell'istruttoria sulla base di accordi sottoscritti tra l'Amministrazione Comunale e i privati, si propone di assegnare l'intera capacità edificatoria di 3370 mq di Su prevista per il sub ambito al privato, a fronte di alcuni oneri a carico degli attuatori. Si chiede di motivare con maggiore dettaglio le ragioni di tale scelta collegandole ad obiettivi e scelte strategiche orientate verso l'interesse pubblico e di recepire tali scelte nella documentazione di piano (POC e PUA) al fine di meglio specificare anche gli obblighi a carico del soggetto attuatore (non sono riportati, infatti, nello schema di convezione del PUA)

Riserva/Osservazione 3:

Si chiede di motivare con maggiore dettaglio le ragioni di tale scelta collegandole ad obiettivi e scelte strategiche orientate verso l'interesse pubblico e di recepire tali scelte nella documentazione di Piano (POC e PUA) al fine di meglio specificare anche gli obblighi a carico del soggetto attuatore (non sono riportati, infatti, nello schema di convezione del PUA).

CONTRODEDUZIONE:

Tale scelta è volta a valorizzare aree di proprietà pubblica, sulle quali si prevede la futura realizzazione di opere pubbliche quali la realizzazione di un parcheggio pubblico al servizio della stazione ferroviaria, per favorire lo scambio intermodale gomma rotaia del traffico pendolare.

Per questo gli obblighi a carico del soggetto attuatore riguardano, tra altri:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio della viabilità asservite all'accesso ad aree di proprietà comunale, per le quali è prevista la futura destinazione a parcheggio pubblico al servizio della stazione ferroviaria;
- la realizzazione di interventi di riqualificazione del parcheggio a servizio della stazione ferroviaria, già esistente sulla via Rubizzano, e della strada di accesso allo stesso;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio della viabilità asservite all'accesso ad altre aree di proprietà comunale, per le quali potrà essere prevista una futura destinazione ad opere pubbliche al servizio della collettività

Il beneficio pubblico a favore dell'Amministrazione Comunale risiede nella disponibilità dell'accesso alle aree di sua proprietà e della possibilità di fruizione delle stesse senza costi a proprio carico.

2.4. 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.

Considerato che il comparto 5.2 si affaccia direttamente sull'area ferroviaria, e alla luce dei valori molto prossimi al limite riscontrati nella valutazione acustica, eventuali modifiche apportate al numero dei piani previsti (per i lotti individuati dal PUA) dovranno essere accompagnati da tutti gli approfondimenti in materia acustica

Osservazione 4:

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.

Si chiede inoltre, nel caso di eventuali modifiche apportate al numero dei piani previsti (per i lotti individuati dal PUA) di corredare tali modifiche di tutti gli approfondimenti in materia acustica.

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.

2.5. 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 5:

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.

2.6 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'idonea 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 6:

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:

L'accessibilità dell'area è garantita da una parte di pista ciclabile di progetto che si collega tramite la riqualificazione di una parte di strada esterna al comparto ma oggetto di opera perequativa, alla pista ciclabile esistente di recente realizzazione già presente sulla via Rubizzano, la quale conduce in modo diretto alla stazione ferroviaria.

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:

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 rileva l'inopportunità di edificare un comparto produttivo a ridosso di un nuovo comparto residenziale. Si chiede di mantenere una fascia libera di almeno 100 metri tra i due comparti, e di inserire tale corridoio nella cartografia del PSC e del RUE.

CONTRODEDUZIONE

Trattasi di un refuso, il comparto risulta completamente residenziale.

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) In tema di clima si ricorda che le alberature devono essere previste anche all'interno

dell'edificato poiché esse svolgono, oltre ad un ruolo estetico, anche funzioni di microadattamento climatico (ombreggiatura, raffrescamento degli spazi aperti). Pertanto non si condivide la scelta di concentrare le alberature e gli spazi verdi tutti al confine del comparto.

CONTRODEDUZIONE

La scelta è stata fatta per dare continuità agli spazi verdi tra i due comparti adiacenti , inoltre le alberature sono state concentrate in una fascia boscata a margine del comparto per delimitare l'area residenziale rispetto a quella produttiva.

c.4) Si rileva l'assenza di valutazioni in merito alle componenti aria, energia, verde, paesaggio, che dovranno essere integrate nella Dichiarazione di sintesi (art. 46, comma 1 della L.R. 24/2017).

CONTRODEDUZIONE

Il documento di sintesi è stato presentato con prot. 17189 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 -----