

Area Pianificazione Territoriale e della mobilità sostenibile

Servizio pianificazione urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

ACCORDO OPERATIVO

ATTUAZIONE AMBITO AUC-B DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

del Comune di

CASTEL MAGGIORE

PROCEDIMENTO:

Parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo Operativo (art. 19 LR n. 24/2017)

Bologna, 30 giugno 2023

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna

Fasc. 8.2.7.2/12/2022

Indice

1. QUADRO DI RIFERIMENTO.....	3
1.1 PREMESA	3
1.2 CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO	3
2. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	4
2.1 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE.....	4
2.2 VALUTAZIONI PRELIMINARI	4
2.2.1. DIMENSIONAMENTO E EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.....	4
2.2.2. CLIMA ACUSTICO	5
2.2.3. STRALCI FUNZIONALI E VASCA DI LAMINAZIONE	5
2.2.4. ALBERATURE DA TUTELARE.....	5
2.2.5. MODIFICHE SOSTANZIALI AL PROGETTO URBANO DELL'ACCORDO	6
2.2.6. VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	7
2.3 RISCHIO SISMICO E IDROGEOLOGICO	7
2.4 CONCLUSIONI	7
3. ALLEGATI.....	8

1. Quadro di riferimento

1.1 Premessa

La L.R. 24 /2017 sulla "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in vigore dal 1° gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, indicandone i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa stabilisce altresì (art. 4) che, fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), il Comune possa promuovere la presentazione di proposte di Accordi operativi, aventi contenuti ed effetti di cui all'art. 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei PSC vigenti. A tale scopo, il Consiglio Comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte. Nel caso in cui intenda predisporre la delibera di indirizzo, il Comune pubblica un avviso pubblico di manifestazione di interesse che indica i termini, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso Accordi operativi. Il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni.

La Delibera di giunta Regionale n. 954 del 25/06/2018 "*Composizione e modalità di funzionamento dei Comitati urbanistici e istituzione del tavolo di monitoraggio dell'attuazione della Legge, ai sensi degli artt. 47 e 77 della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)*", che chiarisce la composizione, le competenze ed il funzionamento del Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM), stabilisce all'art. 7 che il CUM si esprime anche sugli Accordi Operativi predisposti nel corso del periodo transitorio ai sensi dell'art. 4 commi 1, 2 e 3 della LR n. 24/2017 per i Comuni facenti parte del proprio ambito territoriale.

In attuazione della nuova disciplina regionale, la Città metropolitana di Bologna ha istituito il Comitato Urbanistico Metropolitano, con Atto del Sindaco metropolitano PG n. 52466/2018 del 26/09/2018, definendo la composizione dello stesso e quella della struttura tecnico-operativa di supporto.

Il Comune di Castel maggiore ha avviato il percorso attuativo delle previsioni del PSC vigente, promuovendo la presentazione di proposte ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017. In particolare, con Delibera di Giunta Comunale n. 16 del 9/02/2018 è stato approvato l'avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse per l'attuazione tramite POC del PSC vigente, determinando gli obiettivi strategici oggetto del bando di selezione delle manifestazioni di interesse. Successivamente, con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 29/3/2018 "*Delibera di indirizzo per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 4 della nuova legge urbanistica L.R. 24/2017*" il Consiglio Comunale ha assunto le proprie determinazioni sulle proposte avanzate all'esito della manifestazione di interesse e ha approvato l'immediata attuazione delle previsioni del PSC vigente ritenute coerenti con lo strumento e con gli obiettivi strategici individuati dalla Giunta, tra cui quella oggetto del presente procedimento.

I Soggetti Attuatori del comparto AUC-B hanno provveduto alla presentazione della proposta di Accordo Operativo per l'attuazione dell'area. In data 18/01/2019, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 7, il Comune di Castel Maggiore ha ritenuto accoglibile la proposta di Accordo Operativo, in quanto conforme allo strumento urbanistico vigente e condivisibile nei suoi contenuti.

1.2 Contenuti dell'Accordo operativo

Le aree oggetto di Accordo Operativo si trovano nella frazione di Trebbo di Reno, all'interno del territorio urbanizzato, a Nord e ad Ovest di Via Ernesto Che Guevara e delimitate a Nord dalla via Camillo Torres, ben collegate alla viabilità esistente.

La proposta di Accordo Operativo riguarda la porzione sud dell'ambito classificato dal PSC di Castel maggiore come "*Ambito territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti urbani consolidati*" (AUC), ed in particolare come facente parte degli "*Ambiti consolidati in corso di attuazione*" (AUC-B), disciplinati dall'art. 25.2 del suddetto Piano. Dette aree si trovano in continuità con i comparti residenziali di più recente realizzazione, corrispondenti alla porzione nord dell'ambito AUC_B (ex Comparto n.8 del PRG previgente).

La proposta di Accordo Operativo dà corso a quanto contenuto nell'Accordo ai sensi dell'art. 18, L.R. 20/2000 e dell'art. 11, L. n. 241/1990, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 6/2008, firmato in data 3/4/2008. In tale sede, a fronte del riconoscimento della capacità edificatoria di 2.500 mq, i soggetti attuatori del comparto n. 8 ex PRG si impegnavano a realizzare una scuola materna progettata con la supervisione del Comune, con oneri a loro carico e posizionata all'interno del comparto medesimo, ad oggi già realizzata.

Il progetto prevede la realizzazione di una SU complessiva pari a 2.500 mq, con funzione unicamente residenziale, per un totale di circa 43 alloggi, suddivisi in 3 macrolotti denominati A, B e C.

L'attuazione dell'ambito AUC-B contempla due stralci funzionali: il primo prevede la realizzazione delle opere di verde pubblico, compresa la realizzazione del terrapieno con funzione di protezione acustica, e dei sottoservizi; il secondo stralcio prevede la realizzazione degli edifici residenziali per i 3 lotti e la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

È prevista la realizzazione di dotazioni territoriali quali 459 mq di parcheggi pubblici e di 7.266 mq di verde pubblico. La proposta di Accordo prevede inoltre la realizzazione delle opere di urbanizzazione strettamente connesse alla nuova edificazione ed alcune opere nelle aree verdi nella disponibilità dell'Amministrazione poste tra la via Che Guevara e l'Ambito AUC-B consistenti nel completamento del terrapieno inerbato con funzione di protezione acustica a beneficio anche dell'edificato esistente e nella realizzazione di un nuovo percorso pedonale per la fruizione del verde.

Il presente Accordo operativo ha valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo e non contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentano la presentazione dei titoli abilitativi; pertanto gli interventi edilizi previsti dovranno essere autorizzati successivamente, a seguito di presentazione di Permessi di Costruire.

2. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

La Città metropolitana, ai sensi dell'art. 19 della LR n. 24/2017 e del Dlgs n. 152/2006, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dell'Accordo operativo, previa acquisizione delle osservazioni presentate, avvalendosi del supporto tecnico di ARPAE AACM che predispose una relazione istruttoria nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale.

2.1 Gli esiti della consultazione

Sono pervenuti alla Città metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE APAM, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio, Consorzio della Bonifica Renana. Hanno inoltre espresso il loro parere i seguenti enti: RFI SpA, Aeroporto di Bologna SpA, Enel SpA, Hera SpA. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionando gli interventi ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE AACM.

La proposta di Accordo operativo è stata inoltre depositata – a seguito di modifiche e integrazioni rilevanti, che hanno necessitato di una seconda pubblicazione – durante il periodo dal 6/07/2022 al 4/09/2022 e l'Amministrazione Comunale dichiara di non aver ricevuto osservazioni.

2.2 Valutazioni preliminari

Rilevando la generale coerenza della proposta con gli obiettivi del PSC, oltre alle condizioni espresse nella valutazione ambientale, si ritiene utile fornire alcune considerazioni tecniche volte a garantire la piena coerenza tra l'Accordo Operativo ed il sistema di pianificazione comunale e sovraordinato.

2.2.1. Dimensionamento e edilizia residenziale sociale

L'art. 21 del PSC vigente (Sistema insediativo) definisce, per le previsioni insediative residenziali, il dimensionamento previsto con riferimento ai fabbisogni locali. Si chiede di chiarire se la capacità edificatoria oggetto del presente Accordo Operativo, riguardante un ambito consolidato, rientri tra le previsioni di sviluppo urbano per nuovi insediamenti su area libera, di cui al comma 1 dell'art. 21 (che indicava un dimensionamento massimo di 750 alloggi). Si chiede inoltre di fornire un

approfondimento riguardante l'attuazione delle previsioni del PSC, con particolare riferimento alle quote di alloggi previsti dall'Accordo operativo, a quelle eventualmente già assegnate mediante strumenti della LR n. 20/2000 e/o eventualmente programmate dall'Amministrazione comunale nell'ambito della Delibera di indirizzo assunta ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017.

Si chiede inoltre di specificare, conseguentemente all'approfondimento di cui sopra, se il presente Accordo sia tenuto a concorrere al raggiungimento dell'obiettivo fissato dal Piano, al medesimo art. 21, che indica che l'ERS costituisca *"fino al 15% del dimensionamento previsto (da programmare proporzionalmente per ciascun POC) e da ricavare all'interno degli Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate"*. In caso positivo, sarà necessario adeguare tutti gli elaborati dell'Accordo operativo rispetto a tale aspetto.

2.2.2. Clima acustico

Nel corso del procedimento, come rilevato da ARPAE AACM, le modifiche progettuali hanno portato ad una versione definitiva dell'assetto urbanistico che vede la nuova distribuzione planimetrica dei fabbricati accentuare gli effetti mitigativi offerti dal terrapieno di progetto, situato lungo la Via Che Guevara, al margine sud del comparto. Sulla base dei calcoli e delle informazioni contenute nello studio previsionale, mediante la mitigazione rappresentata dal suddetto terrapieno si raggiunge un clima acustico conforme alla classe II. Tali risultati risultano confermati nonostante il previsto incremento dei flussi veicolari in ragione dell'inserimento della Via Che Guevara all'interno dell'Intermedia di Pianura. Il tratto stradale in questione, ricompreso nel perimetro del Centro Abitato e pertanto classificato come strada urbana, presenta attualmente un limite di velocità veicolare pari a 50 km/h che il Comune afferma verrà mantenuto anche una volta completata l'Intermedia di Pianura. Come richiesto anche da ARPAE AACM nella sua proposta di parere, si chiede di garantire il mantenimento del limite di velocità entro i 50 km/h sulla via Che Guevara anche in seguito al completamento dell'Intermedia di Pianura, come condizione per la sostenibilità acustica, inserendo tale indicazione nella Dichiarazione di Sintesi. Si chiede inoltre che di prevedere un piano di monitoraggio acustico, per valutare il rispetto dei limiti acustici anche a seguito del completamento del tratto di Intermedia di Pianura in oggetto, tenendo conto anche della limitazione sopra richiamata. Inoltre, la simulazione acustica è stata condotta sul presupposto che l'altezza degli edifici di progetto non superi i 3 piani fuori terra e che l'edificio di progetto sia tutto collocato oltre i primi 50 m dalla via Guevara. Pertanto, come richiesto da ARPAE AACM, si chiede di includere tali condizioni anche nella NTA dell'Accordo Operativo.

2.2.3. Stralci funzionali e vasca di laminazione

Come si evince dall'elaborato B.04 "Stralci attuativi", è previsto che l'attuazione dell'ambito avvenga in due stralci funzionali: il primo comprende la realizzazione delle opere di verde pubblico, includendo la realizzazione del terrapieno con funzione di protezione acustica, e dei sottoservizi; il secondo stralcio riguarda invece la realizzazione degli edifici residenziali per i 3 lotti e la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Nell'elaborato grafico è indicato che la completa realizzazione del primo stralcio (nominato, forse per un refuso, stralcio "2") risulti vincolante per il rilascio dell'agibilità degli edifici residenziali (nominati invece stralcio "1"). Si chiede di riportare tale condizione nel testo degli Obblighi Convenzionali, eventualmente con una più chiara numerazione degli stralci che corrisponda alla successione temporale prevista per il rilascio dei titoli abilitativi.

Inoltre, richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede che la realizzazione della nuova vasca di laminazione sia esplicitamente considerata tra le opere di urbanizzazione da concludere nel primo stralcio, e comunque che la sua completa realizzazione risulti vincolante per il rilascio dell'agibilità degli edifici, così come previsto per il terrapieno di mitigazione e il verde pubblico.

2.2.4. Alberature da tutelare

Dagli elaborati progettuali si rileva che nell'area di progetto sono presenti due alberi di grandi dimensioni che, come specificato nel documento di Valsat, sono tutelati. Le planimetrie di progetto (C.12.1 Planimetria del verde) ne prevedono l'abbattimento.

Nella Relazione agronomica (C.12.2 Relazione del Verde) viene specificato che è previsto l'abbattimento di questi due esemplari “*per motivi esclusivamente di sicurezza idraulica*”, con riferimento alla necessità di innalzare di 2 metri il piano campagna.

Il Regolamento comunale del Verde, per gli “Alberi di pregio” prevede che “*Tutti gli interventi di abbattimento, modifica sostanziale della chioma e dell'apparato radicale devono essere autorizzati dal Comune previo parere dell'Osservatorio Regionale delle Malattie delle Piante. [...] Gli interventi di cui sopra devono considerarsi eccezionali e autorizzabili solo in caso di pericolo e cattivo stato fitosanitario*”. Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di chiarire nella Dichiarazione di Sintesi se sia previsto o meno l'abbattimento di tali alberature siano tra quelli censiti del Comune come “Alberi di pregio” ed in tal caso di individuare soluzioni progettuali che garantiscano la coerenza con il PSC ed il Regolamento comunale del Verde.

2.2.5. Modifiche sostanziali al progetto urbano dell'Accordo

Come si evince dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo (art. 6 Varianti tipologiche – Prescrizioni) è prevista la possibilità di variare la sagoma e l'altezza dei fabbricati, la loro quota d'imposta rispetto al piano di campagna (comunque non inferiore a 2,00 m - battente fissato dal PGRA per scenari di inondazione di livello P2), la dimensione e la capacità edificatoria dei lotti nell'ambito dei titoli abilitativi, pur nel rispetto delle prescrizioni ambientali.

Con le modifiche e integrazioni apportate al progetto originale, sono state affrontate varie criticità che erano state evidenziate durante le sedute della Struttura Tecnico Operativa e della CdS, in particolare:

- la SU prevista nell'ambito è stata riportata ai 2.500 mq previsti dal PSC e dalla relativa scheda di Valsat;
- in conformità a quanto previsto dal PSC, sono stati eliminati gli usi diversi dal residenziale;
- è stata chiarita l'impossibilità di collocare nuovi edifici nell'area interessata dalla fascia di pertinenza fluviale;
- la superficie permeabile di progetto è stata adeguata a quanto richiesto dal PSC (40% della ST);
- nella seduta di STO del 13/12/2021 è stata scelta l'ipotesi progettuale di maggior tutela relativamente al rischio idraulico, ovvero quella che vede l'assenza di vani interrati;
- il piano d'imposta degli edifici è stato posto indicativamente a quota 31.70, ossia 2 metri più alto del piano stradale di Via Torres, salvaguardando pertanto i nuovi edifici in progetto anche dal rischio idraulico residuale dovuto ad eventuali rotture/brecce arginali prossime all'area in oggetto. Su questa base è stata espressa l'asseverazione di non incremento del rischio idraulico;
- tutti i nuovi parcheggi di progetto posti sul lato sud di via Torres sono stati collegati alla nuova vasca di laminazione, ad eccezione di alcuni stalli già esistenti sul lato nord di via Torres;
- è stata garantita la presenza di un franco di almeno 2 metri tra la quota della falda ed il punto più depresso della nuova vasca di laminazione;
- in corrispondenza delle immissioni dirette in vasca saranno previste saracinesche in acciaio inox e tanto l'uscita dalla vasca, quanto l'immissione in Ghisiliera verranno presidiate da griglie in acciaio inox con maglia da 30mm;
- è stata dettagliata la posizione della recinzione della vasca di laminazione e l'assunzione degli oneri di esercizio e manutenzione della vasca stessa è da parte dei soggetti attuatori anche per eventuali loro aventi causa con esclusione di qualsivoglia possibilità di recesso;
- è stato confermato che il limite dei 50 km/h attualmente presente sulla via Che Guevara, rimarrà in essere anche in tutte le possibili configurazioni future, anche qualora la via sia fatta corrispondere al tracciato dell'Intermedia di pianura;
- si è ottemperato alla richiesta di immettersi in un tratto a cielo aperto del Canale Ghisiliera, realizzando l'immissione a valle, immediatamente all'uscita dal tratto tombato;
- è stata data risposta ai rilievi di AUSL riferiti agli accessi carrabili, all'attraversamento pedonale, al limite di velocità su via Torres (30 km/h), l'illuminazione del percorso pedonale, al collegamento con le fermate del trasporto pubblico, ai collegamenti dei tracciati delle piste ciclopedonali esistenti e di progetto, alla collocazione della cabina elettrica tale da assicurare

che non vi sia permanenza di persone superiore alle 4 ore all'interno della DPA.

Come richiamato da ARPAE AACM nella propria proposta di parere, considerando che le valutazioni riguardanti gli aspetti ambientali avvenute nell'ambito della consultazione di cui al paragrafo 2.1 sono state effettuate sulla base del progetto urbanistico presentato, si ritiene necessario garantire che la configurazione progettuale – elaborata in risposta ai vari rilievi mossi al progetto in sede di STO e CdS e oggetto dei pareri espressi dagli Enti competenti – non possa essere oggetto di ulteriori modifiche rispetto al disegno urbano proposto, anche al fine di garantire l'effettiva attuazione degli interventi entro il tempo di validità dell'Accordo stesso.

Si chiede quindi di indicare nelle Norme Tecniche di Attuazione e nell'Accordo prevedano che tutti gli aspetti sopra richiamati risultano vincolanti e che eventuali modifiche progettuali che vadano ad interessare tali aspetti saranno da considerarsi varianti sostanziali e quindi oggetto di un nuovo procedimento di ValSAT e dell'espressione dei relativi pareri.

2.2.6. Validità degli strumenti attuativi

Con riferimento ai termini della Convenzione urbanistica e dell'Accordo operativo, si evidenzia quanto indicato dalla LR n. 24/2017 art. 4. comma 5 in merito all'obbligo di prevedere nella Convenzione stessa termini perentori a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. Infatti, come anche riportato dalla Circolare del 14/03/2018 ("*Prime indicazioni applicative della legge urbanistica regionale*"), nel periodo transitorio le Convenzioni devono prevedere l'avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare da parte delle singole aziende. Si chiede quindi di prevedere nella Convenzione termini perentori a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti e di adeguare il testo dell'Accordo a tali termini. I termini perentori di cui sopra dovranno essere determinati sia con riferimento alle opere di interesse pubblico che agli interventi privati al fine della completa attuazione delle previsioni dell'Accordo operativo.

2.3 Rischio sismico e idrogeologico

Relativamente alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio si rimanda al parere espresso ai sensi dell'art. 5 della LR n. 19/2008 in allegato alla presente relazione istruttoria.

2.4 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 dell'Accordo operativo, condizionata** al recepimento di tutte le indicazioni sopra riportate, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B), dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale" predisposta da ARPAE AACM (allegato A).

Si ricorda infine che ai sensi del D.Lgs. 152/2006 come recepito dall'art. 18 della LR n. 24/2017, la valutazione ambientale strategica comprende anche il monitoraggio, che assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei Piani approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi impreveduti ed adottare le opportune misure correttive. È quindi necessario redigere il piano di monitoraggio. Pertanto, nell'atto di Consiglio Comunale di autorizzazione alla stipula dell'Accordo operativo, si dovrà dar conto degli esiti della ValSAT attraverso la relativa Dichiarazione di Sintesi e il piano di monitoraggio.

Si ricorda infine che copia integrale dell'Accordo sottoscritto sul sito web del Comune e trasmessi alla Città metropolitana di Bologna per gli adempimenti di sua competenza.

3. Allegati

A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AACM di ARPAE;

B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni dell'Accordo operativo con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Firmato:

La Responsabile

Servizio Pianificazione Urbanistica

(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:

Il Funzionario Tecnico

(Ing. Silvia Bernardi)