

Area Pianificazione Territoriale e mobilità sostenibile

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e degli artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017 tra il Comune di Sasso Marconi, Città metropolitana di Bologna e Alfa Wasserman Real Estate s.r.l. per l'esecuzione del progetto Pinqua – Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare in variante al PSC e al RUE

del Comune di
SASSO MARCONI

PROCEDIMENTO:

Determinazioni di competenza della Città metropolitana finalizzate alla conclusione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 60, comma 7, della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii. e contestuale valutazione ambientale ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 24/2017

Bologna, 18 ottobre 2023

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

Fasc. 8.2.2.5/1/2023

SOMMARIO

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO	3
1.1 IL QUADRO NORMATIVO	3
1.2 I CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA.....	3
1.3 VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI.....	5
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA	6
2.1 SCHEMA DI ACCORDO DI PROGRAMMA.....	6
2.2 PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ ATTUATIVE.....	7
2.3 CONNESSIONI CICLOPEDONALI E ACCESSIBILITÀ	7
2.4 ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	7
2.5 CLIMA ACUSTICO.....	8
2.6 ULTERIORI APPROFONDIMENTI AMBIENTALI	9
2.7 FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO	9
2.8 PRINCIPIO DNSH.....	9
3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE	9
3.1 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE	9
3.2 CONCLUSIONI	10
4. CONCLUSIONI	10
5. GLI ALLEGATI	12

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 IL QUADRO NORMATIVO

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie.

L'articolo 59 prevede che “per la definizione e l'attuazione di opere, interventi e programmi di intervento di rilevante interesse pubblico che richiedano, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di due o più Comuni o di altri enti pubblici con l'eventuale partecipazione di soggetti privati” è possibile promuovere la conclusione di un Accordo di programma. La conclusione di un Accordo di programma può comportare, ai sensi del successivo articolo 60, variante agli strumenti di pianificazione urbanistica. Tale modifica degli strumenti di pianificazione “riguarda esclusivamente la disciplina delle aree destinate alla realizzazione delle opere, degli interventi o dei programmi di intervento oggetto dell'Accordo”.

La Città metropolitana di Bologna, oltre ad essere convocata in quanto soggetto sottoscrittore dell'Accordo di programma ai sensi dell'articolo 59, comma 1, per le ragioni esplicitate in seguito, partecipa ai lavori della conferenza preliminare e stipula l'Accordo in qualità di autorità competente sulla ValSAT per esprimere la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale nel caso di modifiche a piani comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 60, comma 2, lettera b della LR n. 24/2017.

1.2 I CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Per l'approvazione dell'Accordo in oggetto e della correlata proposta di variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi della L.R. 24/2017, il Comune di Sasso Marconi ha indetto la conferenza preliminare, le cui sedute si sono svolte in data 18.05.2023 e 12.06.2023, convocando come ulteriori soggetti sottoscrittori dell'Accordo la Città metropolitana di Bologna e la Società Alfa Wassermann Real Estate s.r.l., ai fini dell'espressione dell'assenso preliminare da parte dei soggetti partecipanti all'accordo indicati al comma 2 dell'articolo 60. Ai sensi del comma 3 dello stesso articolo 60, la Città metropolitana ha quindi espresso l'assenso preliminare all'Accordo di programma, a condizione che siano accolte e integrate le proprie determinazioni assunte con Atto del Sindaco n. 156 del 27.06.2023. Anche il Comune di Sasso Marconi ha espresso il proprio assenso preliminare con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28.06.2023.

Il Comune ha pertanto depositato gli elaborati costituenti l'Accordo di programma, comprensivi delle varianti urbanistiche, per 60 giorni consecutivi a partire dalla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione dell'accordo preliminare in data 19.07.2023.

Successivamente ha convocato in data 26.09.2023 tutti i soggetti pubblici e privati partecipanti, per definire le modalità di conclusione dell'accordo con gli elaborati aggiornati, trasmettendo inoltre alla Città metropolitana la documentazione integrata al fine dell'espressione delle determinazioni per l'assenso alla conclusione dell'accordo.

Il Comune propone un Accordo di programma, in variante agli strumenti di pianificazione urbanistica di cui all'art. 60 L.R. 24/2017, per la realizzazione di opere di interesse pubblico nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA), ai fini della rigenerazione dell'area industriale dismessa dell'ex Alfa Wassermann, localizzata all'ingresso di Borgonuovo, frazione di Sasso Marconi.

L'area in oggetto riguarda una rilevante porzione dell'attuale ambito AN.1 del PSC di Sasso Marconi, interessata dalla presenza di un edificio, originariamente destinato alla produzione

di principi attivi per prodotti farmaceutici, dismesso verso la metà degli anni '90, a fronte di una delocalizzazione delle attività principali.

Tale comparto è incluso nel protocollo di intesa tra la Città metropolitana di Bologna e i Comuni di Sasso Marconi e Marzabotto approvato con Atto del sindaco del 3 febbraio 2021, ai fini di avviare l'attività di predisposizione di proposte progettuali volte alla sperimentazione di Programmi di rigenerazione. Le aree oggetto del protocollo, tra le quali ricade l'ex Alfa Wasserman *“costituiscono ambiti strategici di intervento sia alla scala locale che metropolitana, in quanto localizzati in collina/montagna, identificato dal PTM quale ambito prioritario di intervento per il contrasto alle fragilità, e perché dotate di alti livelli di accessibilità alla rete di trasporto pubblico, come definita dal PUMS, che il PTM individua quale riferimento necessario per lo sviluppo di progetti di rigenerazione. In particolare, per entrambe le aree è garantita la vicinanza ai caselli autostradali, la diretta connessione con la rete di Servizio Ferroviario Metropolitano (SFM) e la prossimità con itinerari cicloturistici di rilevanza nazionale e comunitaria come la ciclovia Eurovelo 7, la Via degli Dei e la Via della Lana e della Seta. Dato il rilevante interesse metropolitano delle due aree oggetto delle proposte progettuali, i risultati di tale sperimentazione potranno essere eventualmente oggetto di candidatura a Programmi e finanziamenti nazionali o regionali, quale ad esempio il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”*.

L' Accordo ha l'obiettivo di attivare la rigenerazione del comparto, attraverso l'attuazione degli obiettivi della proposta denominata “Borgonuovo. Abitare condiviso” candidata con atto del Sindaco metropolitano n. 63 del 15.03.2021 per il “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” – PINQuA, approvata tramite Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti n. 383 del 7 ottobre 2021 e ammessa a finanziamento tramite Decreto direttoriale del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti n. 804 del 20 gennaio 2022 per un importo pari a 14.964.576,00€ nel rispetto dei target pari a 105 unità abitative e 99.943 mq di spazi pubblici. La proposta finanziata ha come obiettivo principale la realizzazione di edilizia residenziale sociale destinata a diverse tipologie di utenti unitamente ad altre opere di interesse pubblico volte a migliorare in modo significativo il benessere e l'inclusione sociale, contribuendo allo stesso tempo alla complessiva rigenerazione della ex Alfa Wassermann e del contesto territoriale e socioeconomico circostante.

Si prevede la demolizione del fabbricato produttivo dismesso, a carico del soggetto privato, e la riqualificazione delle aree pubbliche e private. Nel masterplan dell'Accordo sono individuati nuovi edifici e il riuso di alcuni già esistenti per funzioni residenziali (common housing, senior housing e residenza privata), educative (nuove scuole), terziarie ad usi di tipo turistico, culturale, commerciale e sportivo, oltre alle dotazioni territoriali di verde e parcheggi. Viene quindi definito il nuovo assetto urbano dell'area con i relativi percorsi carrabili, ciclabili e pedonali. Tali previsioni sono suddivise in unità funzionali, per le quali sono indicate le specifiche destinazioni d'uso ammesse, le relative superfici territoriali e superfici utili, nonché le modalità attuative:

Unità funzionale	Usi previsti / ammessi	Superficie territoriale (ST)	Superficie utile (SU) max ammessa	Modalità attuative
1	Istruzione, fruizione del verde, attività sportive; per l'edificio esistente: albergo, residenza turistica e turistico-alberghiera, ostello	55.400 mq	10.000 mq oltre alla superficie utile esistente	Approvazione di progetti di opere pubbliche (scuola, verde e aree sportive)
2	Commercio di vicinato, medio-piccola struttura di vendita, pubblico esercizio, artigianato di servizio, intermediazione monetaria e finanziaria, attività professionali e imprenditoriali, attività direzionali, accessori alla residenza e usi compatibili, pubblica amministrazione, sanità e altri servizi sociali, attività ricreative e culturali, fruizione del verde, albergo, residenza turistica, ostello	8.850 mq	6.100 mq	Approvazione di progetti di opere pubbliche (parcheggi e piazza) Permesso di costruire convenzionato

3		6.850 mq	11.000 mq (di cui 5.000 mq nell'unità funzionale 3 e con prevalenza dell'uso residenza collettiva)	Progetto Pinqua
4	Residenza collettiva	7.150 mq		Approvazione di progetti di opere pubbliche
5	Residenza	10.888 mq	4.920 mq	Permesso di costruire convenzionato
6	Attività ricreative e culturali, attività sportive, attrezzature per la mobilità, fruizione del verde	19.850 mq	-	Approvazione di progetti di opere pubbliche
Altre aree del comparto (strade e verde arredo)	-	18.073 mq	-	Approvazione di progetti di opere pubbliche Permesso di costruire per barriera acustica adiacente al lotto privato

L'attuazione di queste opere sarà effettuata per stralci. In particolare il primo stralcio attuativo (fase 0) interesserà la porzione di progetto finanziata nell'ambito del PINQUA (common housing e opere di urbanizzazione) e la realizzazione di edilizia residenziale privata.

Al fine di realizzare gli interventi previsti, l'Accordo prevede la cessione al Comune di una porzione delle aree di proprietà della società Alfa Wassermann Real Estate s.r.l. per una superficie complessiva di mq. 158.659. Il Comune di Sasso Marconi riconosce alla medesima Società il diritto di insediare e, conseguentemente, realizzare, mediante la presentazione di apposito titolo edilizio e a seguito di sottoscrizioni di convenzione urbanistica, sulla porzione di aree non cedute al Comune, una capacità edificatoria per funzioni residenziali. A tale fine il Comune di Sasso Marconi e la proprietà AW hanno sottoscritto in data 06.05.2022 un Accordo ex articolo 11 della legge 241/1990 e s.m.i. con il quale il Comune di Sasso Marconi si impegna a concludere una variante urbanistica che contenga le previsioni di cui ai punti precedenti.

Le destinazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Sasso Marconi non sono idonee alle finalità previste dal presente Accordo di Programma, la cui approvazione determina quindi gli effetti di variante urbanistica al PSC e al RUE vigente.

1.3 VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il Comune di Sasso Marconi è dotato di PSC, approvato rispettivamente con Del. di C.C. n. 60 del 21/07/2008 e modificato in variante con Del. di C.C. n. 63 del 13/12/2017, e di RUE, approvato con Del. di C.C. n. 37 del 06/04/2009 e modificato con diverse varianti, l'ultima approvata con Del. di C.C. n. 60 del 29/12/202.

I due strumenti urbanistici vigenti classificano l'area interessata dall'Accordo di programma in oggetto come segue:

- PSC: "Ambiti urbani di nuovo insediamento", relativi a "parti del territorio urbanizzabile da destinare a nuovi insediamenti o parti di territorio urbanizzato in totale sostituzione di insediamenti esistenti da destinare alle funzioni residenziali, terziarie, commerciali e di servizio" la cui attuazione è disciplinata dall'art. 6.4 del PSC e dalla specifica scheda d'ambito "AN.1 - Borgonuovo (area Alfa Wassermann-Montebugnoli)", che prevede due differenti ipotesi di sviluppo dell'area. In entrambi i casi gli obiettivi e le funzioni previste differiscono dall'assetto urbano configurato nel masterplan dell'Accordo.
- RUE: "AN.1 - Ambiti urbani per nuovi insediamenti".

Ai fini dell'attuazione dell'intervento PINQUA da parte del Comune di Sasso Marconi e della riqualificazione complessiva dell'area, il Comune di Sasso Marconi intende apportare:

in Variante al PSC

- modifica normativa all'art. 6.4 della scheda AN.1, con nuova denominazione "Borgonuovo (area Alfa Wassermann-progetto PINQUA)" per la riparametrazione delle superfici e degli usi e di alcune prestazioni/prescrizioni in accordo con quanto indicato nello schema di Accordo. Inoltre vengono definite le dotazioni territoriali:
 - o Verde pubblico: 80.800 mq
 - o Parcheggi pubblici: 12.000 mq, pari a 480 posti auto;
 - o Parcheggi pertinenziali: come da disposizioni del RUE relative agli usi ammessi e facendo riferimento per l'uso di studentato al parametro di 1 posto auto ogni 5 posti letto;
 - o Opere di urbanizzazione prescritte: Realizzazione del tronco di tratto di pista ciclabile di connessione con Casalecchio per la parte in attraversamento dell'ambito, Realizzazione di rotatoria di accesso all'ambito che distribuisce il flusso veicolare sulla Via Porrettana e via Albani e realizzazione di Velo-stazione;
 - o Prescrizioni urbanistiche ed edilizie: le funzioni ammesse dovranno tendenzialmente essere costituite da servizi e attività fruibili sia dagli abitanti insediati nell'ambito sia dai fruitori di area vasta del Comune di Sasso Marconi e dei Comuni limitrofi;
- modifica cartografica dell'Ambito AN.1 che viene che viene limitato alle aree comprese tra la ferrovia, la viabilità esistente a sud e a ovest e il Rio dell'Asino a nord, classificando la restante parte dell'ambito AN.1, compresa tra la ferrovia e autostrada, a territorio rurale. La porzione dell'ambito AN.1 che viene restituita al territorio rurale comprende anche l'area di ex-cava oggetto di rinaturalizzazione come risulta dalla convenzione stipulata con il Comune di Sasso Marconi in data 03.07.2002.

La modifica cartografica interessa le seguenti tavole:

- TAV. 1_Assetto strutturale di progetto e sistema insediativo storico,
- TAV. 2A_Tavola dei vincoli: Tutele naturalistiche, paesaggistiche e infrastrutture
- TAV. 2B_Tavola dei vincoli: tutele geologiche, morfologiche, idrauliche e idrogeologiche.

in Variante al RUE

- modifica cartografica della tavola (TAV.1) per garantire la coerenza della perimetrazione dell'ambito AN.1 "Ambiti urbani per nuovi insediamenti" con il PSC.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Richiamando la condivisione da parte della Città metropolitana relativamente alla opportunità di procedere alla stipula di un Accordo di programma in variante ai sensi dell'art. 60 della L.R. 24/2017, vista la necessità di realizzare nel rispetto delle scadenze imposte dal PNRR le opere pubbliche finanziate dal PINQUA e riconoscendo il rilievo strategico dell'ambito alla scala metropolitana, si sottolinea un particolare apprezzamento rispetto alla volontà di rigenerare un'area produttiva esistente dismessa da decenni attraverso l'inserimento di una varietà di funzioni urbane a servizio della frazione di Borgonuovo e di una più ampia area sovracomunale.

Riconoscendo inoltre la generale coerenza delle varianti urbanistiche proposte con gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale sovraordinati, si esprimono le seguenti determinazioni in merito all'Accordo di programma e alle relative varianti urbanistiche.

2.1 SCHEMA DI ACCORDO DI PROGRAMMA

Prendendo atto dell'aggiornamento di alcuni elaborati, tra quelli indicati nell'elenco presente in premessa nello schema di Accordo predisposto dal Comune di Sasso Marconi, si rammenta la necessità di allegare allo schema di Accordo tutti i documenti elencati, completi

e modificati anche sulla base delle seguenti valutazioni, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di programma, come già richiamato in sede di Assenso preliminare.

Dando inoltre atto che la convenzione urbanistica sarà definita in sede di permesso di costruire, si chiede di integrare il testo dell'Accordo con la previsione della verifica del rispetto tra i contenuti della suddetta convenzione e dell'Accordo stesso da parte del Collegio di vigilanza.

Si rinnova l'invito al Comune di Sasso Marconi a esplicitare nel testo dell'Accordo di programma che con il presente Accordo sarà approvato il progetto dell'opera pubblica finanziata dal PINQuA nell'ambito del PNRR, al fine di procedere alla realizzazione della stessa attraverso affidamento tramite appalto integrato, che dovrà inoltre garantire il livello di dettaglio richiesto dalla normativa vigente in materia di contratti pubblici, per poter realizzare l'opera attraverso l'appalto integrato nei tempi indicati.

Infine si ribadisce che l'Accordo di programma in oggetto non comporterà oneri finanziari per la Città metropolitana. Si chiede al Comune di integrare il testo dell'accordo con tale indicazione.

2.2 PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ ATTUATIVE

Rilevando l'omogeneizzazione dei parametri urbanistici e delle modalità di attuazione per tutti gli stralci previsti sia nello schema di Accordo che nella scheda di PSC variata rispetto a quanto richiesto in sede di assenso preliminare, si segnala che per l'unità funzionale 1 non sono definite le modalità attuative in relazione all'edificio esistente. Si chiede dunque di indicare compiutamente le modalità di attuazione di tutte le unità funzionali, tenuto conto della necessaria flessibilità derivante dal mix di funzioni.

In merito all'aggiornamento della relazione tecnica generale rispetto ai contenuti dell'accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 stipulato con la proprietà, si segnala che al punto 2.2 sono ancora presenti riferimenti a spostamenti di capacità edificatoria in "decollo" e "atterraggio", relativi a una precedente ipotesi progettuale. Si chiede di eliminare tali riferimenti.

2.3 CONNESSIONI CICLOPEDONALI E ACCESSIBILITÀ

All'interno dello schema di accordo aggiornato viene riconosciuta la rilevanza della mobilità sostenibile per il comparto. In proposito si chiede di specificare in maniera più evidente negli elaborati grafici l'individuazione dei percorsi ciclabili e pedonali, con particolare riferimento a quelli da realizzare nella "fase 0", garantendo l'attraversamento in sicurezza della Porrettana e il collegamento con la stazione SFM di Borgonuovo, tenendo conto della rete ciclabile metropolitana rappresentata in prossimità dell'area di intervento dalla Ciclovia del Sole Eurovelo 7 e dalla Linea 2 Crevalcore- Porretta Terme della Bicipolitana.

Oltre al requisito indicato nello schema di Accordo riferito a ulteriori percorsi ciclabili e pedonali, da prevedere nelle singole unità funzionali in sede di attuazione, si chiede di inserire una prescrizione relativa alla realizzazione di adeguate dotazioni per la sosta delle biciclette collocate in prossimità delle funzioni sviluppate, come richiamato in sede di assenso preliminare.

2.4 ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

Tenuto conto che all'art. 6 dello schema di Accordo è stata inserita una prescrizione che richiede a tutti gli interventi dell'ambito la "coerenza con l'art. 5.3 del PTCP (Allegato A del PTM)", si ricorda che le aree esterne al territorio urbanizzato non potranno essere interessate da nuove urbanizzazioni e che non potrà essere interrotto il flusso della falda sotterranea e si richiamano di seguito alcuni aspetti relativi alla permeabilità. Come segnalato in sede di assenso preliminare, il documento di Valsat valuta che l'intervento proposto contribuirà *"alla desigillazione del lotto e alla diminuzione delle "isole di calore" incrementando in modo significativo le aree verdi e permeabili"*. Tuttavia, prendendo atto che viene garantita

una permeabilità minima del 45% rispetto alla superficie territoriale nelle NTA, come rilevato da ARPAE AACM, nella tavola "AR-0007_SUP IMPERMEABILE" viene confermato che le superfici impermeabili di progetto sono superiori a quelle presenti nello stato di fatto, lasciando una superficie permeabile di progetto di oltre 85.000 mq rispetto ai 127.061 mq di superficie territoriale. Tale dato si comporrebbe in parte delle aree destinate ai parcheggi pertinenziali la cui pavimentazione "*sarà preferibilmente in masselli autobloccanti semipermeabili*", come riportato all'art. 8 delle NTA. Allo stesso tempo la tavola sulla permeabilità pare indicare come aree attualmente impermeabilizzate anche alcune aree che invece dalle altre cartografie e dalla documentazione fotografica appaiono a prato o alberate.

Rispetto alla matrice acque la ValSAT propone inoltre un generale risezionamento del Rio dell'Asino con la creazione di un'ideale cassa di espansione in linea, dove saranno convogliate le acque meteoriche di dilavamento delle nuove aree impermeabili, per il quale vengono evidenziati problemi di officiosità idraulica. ARPAE AACM, in proposito, ritiene necessaria una verifica dell'attualità del suddetto progetto di adeguamento comprensivo della specificazione dei tempi dell'intervento e del relativo soggetto attuatore. Si chiede di riportare gli esiti di tale verifica nella Dichiarazione di sintesi.

A tal proposito si chiede, quindi, di portare a coerenza le perimetrazioni delle superfici impermeabili dello stato di fatto e di progetto con gli obiettivi relativi alla permeabilità dell'area indicati nell'Accordo nel rispetto nell'ottica del miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero di cui all'art. 5.3 del PTCP, assicurando nelle NTA una permeabilità minima pari a quella calcolata sulla base del masterplan nella tavola "AR-0007_SUP IMPERMEABILE", nonché di prevedere nelle NTA e nel testo dell'Accordo che il suddetto adeguamento del Rio dell'Asino, opportunamente verificato, dovrà precedere le nuove impermeabilizzazioni, secondo quanto richiesto da ARPAE AACM.

Con riferimento alla qualità delle acque sotterranee e alle campagne di indagine richieste in fase di assenso preliminare, si chiede inoltre, sulla base di quanto indicato da ARPAE AACM, di dare evidenza nella Dichiarazione di Sintesi delle analisi effettuate sulle acque sotterranee per i parametri richiesti da ARPAE APAM e che sia dato riscontro del rispetto dei limiti ovvero avviata la necessaria procedura di bonifica.

2.5 CLIMA ACUSTICO

Nella valutazione previsionale di clima acustico fornita viene condotta la simulazione acustica con riferimento a nuovi fabbricati aventi sviluppo verticale entro quattro piani fuori terra, mentre all'art. 5 delle norme tecniche attuative è ammessa un'altezza massima di cinque piani. La relazione acustica specifica, inoltre, che il rispetto dei limiti di immissione sonora sarà conseguito con l'inserimento di un elemento schermante, di cui sono stati ipotizzati gli elementi dimensionali, volto al contenimento dell'impatto della S.S. n.64 'Porrettana'. In proposito lo schema di Accordo definisce gli obblighi delle parti definendo che "*il soggetto privato si impegna a contribuire alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto in proporzione alla capacità edificatoria concessa e a sostenere integralmente o quota parte le opere di urbanizzazione riconducibili esclusivamente all'intervento privato (a titolo di esempio le eventuali barriere acustiche, necessarie a garantire la compatibilità acustica dell'intervento privato a seguito dell'indagine acustica)*".

Pertanto, richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di limitare l'altezza degli edifici a quanto esaminato nella valutazione acustica effettuata e di definire nel testo dell'Accordo l'impegno alla realizzazione della barriera acustica ritenuta necessaria, specificando che l'abitabilità degli edifici non potrà essere concessa prima del completamento delle mitigazioni e del relativo collaudo acustico. Si raccomanda infine di prevedere un monitoraggio che confermi il rispetto dei limiti acustici presso tutti i recettori interessati, interni ed esterni al comparto.

2.6 ULTERIORI APPROFONDIMENTI AMBIENTALI

In merito agli ulteriori approfondimenti ambientali richiesti in sede di assenso preliminare si rileva la necessità di indicare un bilancio degli abbattimenti e dei nuovi impianti arborei previsti, nonché di confermare l'attualità dei dati sulle sorgenti di campi elettromagnetici. Si chiede di dare atto di tali approfondimenti nella Dichiarazione di sintesi, come richiesto da ARPAE AACM.

2.7 FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO

In merito alla contribuzione al Fondo perequativo metropolitano relativa alla proposta oggetto dell'Accordo di programma, ai sensi degli artt. 49, comma 4, lettera g, e 51, comma 2, lettera i, del PTM, si prende atto dell'inserimento dell'art. 11 bis "Fondo perequativo metropolitano" presente nello schema di Accordo, attraverso il quale il Comune riconosce come il *"presente Accordo di Programma risulta avere rilevanza metropolitana"* e *"si impegna ad accantonare il 50% delle risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dall'attuazione dell'intervento privato (Unità funzionale 5)"*. Si rileva che all'art. 50, comma 3, del PTM viene evidenziato che: *"confluisce nel Fondo perequativo metropolitano una quota pari al 50% delle risorse che derivano conseguentemente nei Comuni del territorio metropolitano dagli oneri di urbanizzazione secondaria, dal contributo straordinario e dalle monetizzazioni nel caso di aree per dotazioni territoriali"*. Alla luce dell'assenza di monetizzazioni di dotazioni territoriali, si rileva che non sono presenti riferimenti al contributo straordinario, che, in caso sia dovuto, concorrerà anch'esso per una quota pari al 50% al Fondo perequativo metropolitano.

Si chiede quindi al Comune di dichiarare se sia dovuto il contributo straordinario e di fornire una prima quantificazione complessiva degli importi che dovranno confluire nel Fondo perequativo metropolitano.

2.8 PRINCIPIO DNSH

Considerando che l'intervento è finanziato attraverso fondi PNRR e, pertanto, è soggetto al rispetto del principio Do Not Significant Harm (DNSH), tenendo anche conto di quanto previsto dalla Guida operativa per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente (cd. DNSH) emanata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze che prevede l'integrazione di tale principio con le VAS, si chiede al Comune di integrare la Dichiarazione di sintesi dando conto delle valutazioni e delle conseguenti misure adottate in merito per garantire il rispetto del principio DNSH nella realizzazione dell'intervento.

3. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

La Città metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali e delle relative varianti, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31.10.2016, in attuazione della L. R. n. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (AACM) di ARPAE predispose una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città metropolitana.

3.1 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri definitivi dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, Hera.

Altri pareri sono stati espressi nella fase di assenso preliminare: ARPAE, Autostrade, Aeronautica militare, Vigili del Fuoco.

Il Comune ha dichiarato che gli altri Enti convocati alla conferenza – Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po, Consorzio della Bonifica Renana, Enel, SNAM, Corpo di Polizia

Locale di Sasso Marconi, Comune di Casalecchio di Reno, Comune di Bologna – non hanno espresso osservazioni.

Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate e riprese nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE AACM allegata alla presente istruttoria.

Si prende atto, inoltre, che, nel periodo di deposito della proposta di accordo nonché della ValSAT relativa alle varianti urbanistiche a partire dal 19.07.2023, è pervenuta una sola auto osservazione da parte del Comune di Sasso Marconi non riguardante il documento di ValSAT.

3.2 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 della variante al PSC e RUE, condizionata** al recepimento del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e 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)

Con l'atto di approvazione dello strumento urbanistico, il Comune dovrà dar merito nella Dichiarazione di sintesi di come le considerazioni ambientali sono state integrate e come si è tenuto conto del documento di ValSAT e degli esiti delle consultazioni, dando atto dell'avvenuto recepimento della valutazione della Città metropolitana, ovvero indicando puntualmente le ragioni per le quali si è parzialmente o totalmente disatteso quanto contenuto nel parere motivato stesso.

Ai sensi del d. lgs n. 152/2006 il Comune, una volta approvate le varianti urbanistiche, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito web e a trasmetterli alla Città metropolitana.

4. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra valutato e motivato, si ritiene complessivamente ammissibile la proposta in oggetto e **si esprime l'assenso alla conclusione dell'Accordo di programma sulla base di quanto sopra descritto e di quanto contenuto nell'Accordo e suoi allegati**, che dovrà essere opportunamente modificato, laddove necessario, al fine del recepimento delle determinazioni espresse nell'ambito della presente relazione, riassunte nel seguente elenco, a cui è subordinato l'assenso alla conclusione dell'Accordo:

- in merito allo schema di Accordo si chiede di allegare tutti gli elaborati elencati in premessa, completi e modificati anche sulla base delle seguenti valutazioni, ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di programma. Si invita inoltre il Comune a esplicitare nel testo che con il presente Accordo sarà approvato il progetto dell'opera pubblica finanziata dal PINQuA nell'ambito del PNRR, garantendo il livello di dettaglio richiesto dalla normativa vigente in materia di contratti pubblici, per poter realizzare l'opera attraverso l'appalto integrato nei tempi indicati. Si dovrà indicare che l'Accordo di programma in oggetto non comporterà oneri finanziari per la Città metropolitana. Infine si chiede di integrare il testo dell'Accordo con la previsione della verifica del rispetto tra i contenuti della convenzione urbanistica da definirsi in sede di permesso di costruire e dell'Accordo stesso da parte del Collegio di vigilanza.
- si chiede di indicare compiutamente le modalità di attuazione di tutte le unità funzionali, compreso l'edificio esistente nell'unità 1 e di adeguare compiutamente la relazione tecnica generale al punto 2.2 rispetto ai contenuti dell'accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 stipulato con la proprietà.

- in relazione alla mobilità sostenibile si chiede di specificare in maniera più evidente negli elaborati grafici la differenziazione dei percorsi ciclabili e pedonali, con particolare riferimento a quelli da realizzare nella “fase 0”, e di inserire nello schema di Accordo una prescrizione relativa alla realizzazione di adeguate dotazioni per la sosta delle biciclette collocate in prossimità delle funzioni sviluppate.
- In merito alle acque superficiali e sotterranee si raccomanda quanto segue, anche sulla base di quanto indicato da ARPAE AACM. Si ricorda che le aree esterne al territorio urbanizzato non potranno essere interessate da nuove urbanizzazioni e che non potrà essere interrotto il flusso della falda sotterranea. Inoltre si chiede di portare a coerenza le perimetrazioni delle superfici impermeabili dello stato di fatto e di progetto con gli obiettivi relativi alla permeabilità dell’area indicati nell’Accordo nel rispetto nell’ottica del miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell’acquifero di cui all’art. 5.3 del PTCP, assicurando nelle NTA la garanzia di una permeabilità minima pari a quella calcolata sulla base del masterplan nella tavola “AR-0007_SUP IMPERMEABILE”. È altresì necessario verificare nella Dichiarazione di sintesi l’attualità e il soggetto attuatore del risezionamento del Rio dell’Asino con la creazione di un’idonea cassa di espansione in linea, prevedendo nelle NTA e nel testo dell’Accordo che l’adeguamento del Rio avvenga in anticipo rispetto alle nuove impermeabilizzazioni. Con riferimento alle campagne di indagine sulle acque sotterranee richieste in fase di assenso preliminare, si chiede inoltre di dare evidenza nella Dichiarazione di Sintesi delle analisi effettuate sulle acque sotterranee per i parametri richiesti da ARPAE APAM e che sia dato riscontro del rispetto dei limiti ovvero avviata la necessaria procedura di bonifica.
- Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM, si chiede di limitare l’altezza degli edifici a quanto esaminato nella valutazione acustica effettuata e di definire nel testo dell’Accordo l’impegno alla realizzazione della barriera acustica ritenuta necessaria specificando che l’abitabilità degli edifici non potrà essere concessa prima del completamento delle mitigazioni e del relativo collaudo acustico. Si raccomanda inoltre di prevedere un monitoraggio che confermi il rispetto dei limiti acustici presso tutti i recettori interessati, interni ed esterni al comparto.
- si chiede di dare atto nella Dichiarazione di sintesi del bilancio degli abbattimenti e dei nuovi impianti arborei previsti, nonché della conferma dell’attualità dei dati sulle sorgenti di campi elettromagnetici, come richiesto da ARPAE AACM.
- si chiede al Comune di dichiarare se sia dovuto il contributo straordinario e di fornire una prima quantificazione degli importi che dovranno confluire nel Fondo perequativo metropolitano.
- si chiede di integrare la Dichiarazione di sintesi dando conto delle valutazioni e delle conseguenti misure adottate in merito per garantire il rispetto del principio DNSH nella realizzazione dell’intervento
- Si richiamano, infine, tutte le prescrizioni già espresse dai soggetti competenti in materia ambientale 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) e al parere di compatibilità effetti locali parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B).

Si dà, pertanto, avvio alla procedura di sottoscrizione dell’Accordo di Programma in oggetto e suoi allegati previo aggiornamento dello stesso e recepimento delle prescrizioni di cui sopra. Si precisa, infine, che l’approvazione dell’Accordo avverrà con Decreto del Sindaco metropolitano ai sensi dell’art. 60, comma 8, della LR 24/17, la cui efficacia sarà subordinata all’approvazione e all’avvenuta efficacia del suddetto Decreto.

Si rimane pertanto in attesa degli elaborati costituenti l’Accordo e dei suoi allegati aggiornati al fine di procedere con gli adempimenti di competenza.

5. GLI ALLEGATI

- A. proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC Metropolitana di ARPAE;
- B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Firmato:
Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

Firmato:
Funzionario tecnico Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Francesco Selmi