

Area Pianificazione Territoriale
Servizio pianificazione urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

ACCORDO OPERATIVO

ATTUAZIONE AMBITO ANS_C.5.2 DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

del Comune di

BUDRIO

PROCEDIMENTO:

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

Bologna, 5 aprile 2022

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 Budrio, con atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 75 del 21/12/2018, ha avviato il percorso attuativo delle previsioni del PSC vigente, promuovendo la presentazione di proposte di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017 e formulando gli indirizzi per la valutazione di rispondenza dell'interesse pubblico delle proposte avanzate dai privati.

La Giunta inoltre, con deliberazione n.133 del 12/12/2018, ha approvato l'avviso pubblico di manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni del vigente PSC da attuarsi mediante accordi operativi ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017.

La Giunta Comunale in data 21/05/2019 con deliberazione n. 41 ha selezionato, tra le manifestazioni di interesse presentate, quelle accoglibili in quanto conformi allo strumento urbanistico vigente e rispondenti ai criteri formulati nella predetta DCC n.75 del 2018, tra cui quella avente ad oggetto l'attuazione dell'ambito ANS_C.5.2 – Via Rabuina.

La Giunta Comunale infine, in data 08/07/2021 con deliberazione n. 65, ha ritenuto accoglibile la proposta di Accordo Operativo presentata dal Soggetto Attuatore, in quanto conforme alla disciplina territoriale vigente e rispondente all'interesse pubblico.

Il presente parere, finalizzato ad esprimere la Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) ai sensi dell'art. 19 commi 3 e 4 della LR n. 24/2017, unitamente al parere in materia di vincolo sismico espresso ai sensi dell'art. 5 della LR n. 19/2008, sarà depositato in sede di Comitato Urbanistico Metropolitano ed i suoi contenuti confluiranno nel Parere Motivato espresso dal CUM sull'Accordo operativo.

1.2 Contenuti dell'Accordo Operativo

L'area oggetto della proposta di Accordo Operativo si trova nella zona nord-occidentale del centro abitato del Comune di Budrio, a margine del territorio urbanizzato; l'area, ad uso agricolo, dista 600 m circa dal Torrente Idice che scorre ad ovest del presente comparto.

Tali aree risultano individuate alla Tav. 1 del PSC e disciplinate all'art.4.22 come ANS_C – "Ambiti per i nuovi insediamenti" e dalla specifica scheda d'ambito ANS_C.5. La Superficie Territoriale complessiva dell'ambito ANS_C.5 individuato dal PSC è di 50.250 mq, mentre quella del sub-ambito ANS_C.5.2, oggetto del presente Accordo, è di 2.998mq. Il sub-ambito ANS_C.5.1 è oggetto di un distinto Accordo operativo, approvato dal Comune con DCC n.16 del 4/03/2021, in corso di attuazione.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un comparto residenziale costituito da 7 alloggi, per una superficie SU complessiva pari a 615 mq. La superficie prevista da destinarsi ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS), coerentemente con le disposizioni del PSC, è pari a 123 mq e ne viene proposta la monetizzazione, per un importo pari a 38.499,00 €.

Le dotazioni previste, necessarie all'insediamento della capacità insediativa, consistono nella viabilità privata di accesso ai lotti, nella dotazione di parcheggi pubblici (P1= 145,75 mq), di parcheggi privati pertinenziali ed infine nella dotazione di verde pubblico (U= 564,02 mq). Tali quantità sono dimensionate in modo da soddisfare le quantità fissate dall'art. 4.3, comma 11, del PSC.

L'Accordo prevede, inoltre, tra gli obblighi del soggetto attuatore la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione della vasca di laminazione nonché l'impegno per il soggetto attuatore stesso a corrispondere all'Amministrazione Comunale un Contributo di Sostenibilità pari a 35.709,00 €.

2. 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, 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, RER – Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione Civile, ATERSIR. Hanno inoltre espresso il loro parere i seguenti enti: HERA SpA, SNAM Rete Gas SpA, Telecom SpA, il Servizio urbanistica e Polizia Locale del Comune di Budrio. 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.

In particolare tale parere esprime una serie di considerazioni tra le quali la necessità di subordinare il rilascio dei titoli edilizi all'esecuzione di ulteriori monitoraggi acustici e simulazioni acustiche, e la necessità di inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione e nella Dichiarazione di Sintesi le prescrizioni relative alla mobilità, ai consumi energetici ed idrici ed al divieto di realizzare piani interrati o seminterrati.

La proposta di Accordo operativo è stata inoltre depositata durante il periodo dal 21/07/2021 al 19/09/2021 e l'Amministrazione Comunale dichiara di non aver ricevuto osservazioni.

Si richiama inoltre che in applicazione della disciplina del periodo transitorio della nuova legge urbanistica, la proposta è stata oggetto delle forme di pubblicità e consultazione previste per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

2.2 Valutazioni preliminari in merito alla conformità con il PSC vigente e con la pianificazione sovraordinata

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

2.2.1 Edilizia Residenziale Sociale

L'art. 4.2, comma 8, del PSC dispone la realizzazione di una quota di ERS pari ad almeno il 20% delle aree interessate dagli interventi di nuovo insediamento, e che la stessa sia oggetto di cessione gratuita al Comune.

La quota dovuta risulta pari a 123 mq e l'Amministrazione comunale, vista la modesta quantità, ne propone la monetizzazione, per un totale di 38.499,00 € che il Soggetto Attuatore si impegna a riconoscere all'Amministrazione.

In sede di riunione della Struttura Tecnica Operativa (i cui esiti sono stati trasmessi con nota prot. n. 6031 del 18/01/2022) è emersa l'intenzione dell'Amministrazione comunale di impiegare tali risorse per la ristrutturazione di alloggi di proprietà del Comune di Budrio destinati ad ERP. Si ritiene pertanto che gli elaborati dell'Accordo debbano motivare chiaramente il ricorso alla monetizzazione dell'ERP da parte dell'Amministrazione, nonché specificare la coerente destinazione di manutenzione del patrimonio edilizio pubblico comunale prevista per tali risorse, riportandone l'impegno nella Convenzione urbanistica e nella Delibera di Consiglio che approverà l'Accordo Operativo.

2.2.2 Disegno urbano e verde pubblico

Per quanto riguarda il disegno urbano della proposta, si riscontra in generale l'assenza di coordinamento rispetto al sub-ambito ANS.C_5.1, a eccezione del completamento del percorso ciclabile che, attraversando l'ambito adiacente, consente il collegamento sia con il verde pubblico dell'ambito adiacente che con il centro abitato del Capoluogo.

Come indicato dalla scheda di PSC relativa all'ambito ANS_C.5, l'ambito costituirà il nuovo margine del Capoluogo verso la campagna ed il Torrente Idice, pertanto nella progettazione dovranno essere salvaguardati i corridoi visuali verso l'Idice, dovranno essere previsti percorsi ciclopedonali di accesso alla campagna e dovrà essere prevista la realizzazione di un parco pubblico.

Si prende atto che il progetto presentato prevede il collegamento pedonale e ciclabile con il parco pubblico in via di attuazione a nord del comparto (sub-ambito 1) consentendo la connessione con i percorsi previsti dalla Via Albareda delle Mura verso la campagna. La soluzione progettuale proposta localizza il verde pubblico a sud-est del comparto, per ampia parte all'interno della fascia di rispetto stradale e in posizione marginale rispetto all'ambito ANS complessivo, che ne penalizza la fruibilità, come evidenziato anche da ARPAE AACM nella sua proposta di parere.

Si invita pertanto l'Amministrazione a valutare soluzioni progettuali alternative per la localizzazione del verde pubblico, ad esempio collocando i parcheggi pubblici nella fascia di rispetto stradale e, se necessario, ridimensionando le capacità edificatorie residenziali. Anche considerando l'opportunità di revisione del disegno urbano dell'ambito per quanto riguarda la disposizione del verde pubblico, si chiede di considerare anche l'obiettivo di salvaguardia del corridoio visuale verso il Torrente Idice.

2.2.4 Compatibilità acustica dell'intervento

Relativamente al tema della compatibilità acustica, anche come emerso in sede di STO e dalle richieste di integrazioni formulate da ARPAE AACM e dalle considerazioni del Comune – sintetizzate nell'allegata proposta di parere di ARPAE AACM – si chiede di ripetere i monitoraggi in periodo più rappresentativo (non di lockdown), di elaborare delle simulazioni a fronte di dati realistici di flussi di traffico, e di calcolare i livelli di esposizione per tutti gli affacci e a tutte le altezze. La valutazione previsionale di clima acustico dovrà in particolare considerare il contributo indotto dal completamento del comparto adiacente e, per le facciate degli edifici maggiormente esposti, dovranno essere esplicitati i livelli sonori alle diverse altezze.

Inoltre considerando che le NTA prevedono la possibilità di modifiche non significative nella localizzazione di edifici, viabilità, parcheggi pubblici, ecc.. che pur potrebbero modificare gli esiti delle simulazioni acustiche, si chiede che queste ultime siano realizzate, mediante modello di simulazione, prima del rilascio del Permesso di costruire di ogni edificio, utilizzando i dati definitivi delle sorgenti. Si chiede inoltre di riportare tale impegno negli elaborati dell'Accordo Operativo e nella Dichiarazione di Sintesi della ValSAT.

2.2.5. Consumi energetici ed idrici

Il RUE, agli artt. 3.3.1 e 3.3.2, definisce i requisiti ed i criteri applicativi ai fini della promozione del contenimento dei consumi idrici, del risparmio energetico, dell'uso efficiente delle risorse energetiche e della valorizzazione e integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici, in ottemperanza ai requisiti prestazionali previsti dal PAES e alle disposizioni di Legge (DAL 156/2008 e ss.mm.ii, L.90/2013).

Si prende atto che il documento di ValSAT rimanda alle successive fasi della progettazione l'individuazione puntuale delle soluzioni distributive, tecnologiche ed impiantistiche che dovranno essere realizzate al fine di soddisfare le richieste dello strumento urbanistico per quanto riguarda i consumi energetici ed idrici ed in particolare l'utilizzo di fonti rinnovabili, l'utilizzo di tecnologie per il recupero passivo dell'energia, il riutilizzo delle risorse idriche derivanti dall'accumulo delle acque meteoriche, ecc.

Si chiede di integrare il Dichiarazione di Sintesi con specifiche indicazioni su quali debbano essere le soluzioni tecnologiche – da approfondire nella progettazione esecutiva – e gli obiettivi da raggiungere nel progetto in esame, al fine di garantire le richieste del RUE relativamente al risparmio dei consumi energetici ed idrici.

2.2.6 Accessibilità sostenibile

In riferimento alla tematica dell'accessibilità sostenibile del comparto di nuova realizzazione, come evidenziato da ARPAE AACM nella sua proposta di parere, si rileva che la fermata SFM, che si trova a circa 850 metri, risulta ad oggi priva di un collegamento ciclopedonale adeguato. Si prende atto dell'impegno dei Soggetti Attuatori alla realizzazione del tratto di percorso ciclopedonale che collega il sub-ambito con la restante parte del percorso – a carico dei Soggetti Attuatori del comparto adiacente, in fase di realizzazione – che ne consentirebbe l'accessibilità e l'intermodalità con il sistema SFM. La realizzazione di questo collegamento, in quanto necessario per la sostenibilità dell'insediamento, dovrà essere esplicitata tra gli impegni del Soggetto Attuatore riportati in Convenzione urbanistica, prevedendone una tempistica anticipata o comunque contestuale rispetto alla realizzazione degli interventi privati.

2.2.7 Rischio idraulico e piani interrati

In merito al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, dalla documentazione di progetto si evince che tutto il sistema edilizio sarà sopraelevato rispetto al piano campagna in relazione alle caratteristiche idrogeologiche del sito così come evidenziato nell'elaborato tecnico redatto al fine di verificare il rischio alluvioni. Tuttavia il Consorzio di Bonifica ricorda che sarà cura del progettista avere un'indicazione più precisa del tirante per predisporre valutazioni più approfondite in merito alla vulnerabilità dell'area oggetto di intervento. Viene inoltre affermato, nella documentazione di progetto, che i fabbricati non saranno dotati di piani interrati o seminterrati. Si chiede di inserire tali indicazioni prescrittive nelle Norme Tecniche di Attuazione, richiamandole inoltre nella Dichiarazione di Sintesi.

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.

Si segnala inoltre che, come richiamato da ARPAE AACM nella sua proposta di parere, il documento di ValSAT, tra le misure di mitigazione relative alla componente geologica, indica la necessità di redigere, nelle successive fasi della progettazione, studi geologici di approfondimento

correlati a ciascun fabbricato. Si chiede pertanto di inserire nelle NTA questa prescrizione, e di richiamarla nella Dichiarazione di Sintesi.

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 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 imprevisti 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, ricordando che essi dovranno essere pubblicati sul sito web del Comune e trasmettessi alla Città metropolitana di Bologna per i relativi adempimenti.

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).

La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)
(firmato digitalmente)

Il Funzionario Tecnico
(Ing. Silvia Bernardi)
(firmato digitalmente)