



Area Pianificazione Territoriale e mobilità sostenibile
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
per l'ambito ANS A3 in località Mezzolara

Comune di
Budrio

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii, in applicazione della disciplina
transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017
e contestuale valutazione ambientale

Bologna, 15 luglio 2022

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna
fasc. 8.2.2.8/29/2022

| | |
|---|----------|
| 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO | 3 |
| 1.1. Il quadro normativo | 3 |
| 1.2. I contenuti della proposta comunale | 3 |
| 2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA..... | 5 |
| 2.1. Permeabilità e rischio idraulico | 5 |
| 2.2. Validità degli strumenti attuativi | 5 |
| 3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE | 6 |
| 3.1. Premessa | 6 |
| 3.2. Gli esiti della consultazione | 6 |
| 3.3. Le conclusioni | 6 |
| 4. GLI ALLEGATI..... | 6 |

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. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali e i relativi procedimenti di approvazione, durante il periodo transitorio, la legge all'art. 4, comma 4, come meglio specificato nella Circolare illustrativa del periodo transitorio, ammette l'approvazione di varianti specifiche alla pianificazione vigente nonché l'approvazione di PUA.

Il procedimento di approvazione del PUA prevede che esso sia trasmesso alla Città metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

1.2. I contenuti della proposta comunale

Il Comune di Budrio, dotato di PSC e RUE, propone il PUA di iniziativa privata per l'attuazione dell'Ambito ANS.A.3 classificato dal PSC come ambito in corso di attuazione, poiché oggetto di un Piano Particolareggiato con convenzione valida al momento della stesura del piano strutturale. L'area oggetto dell'intervento è localizzata nella porzione nord ovest della frazione di Mezzolara, tra via G. Rossini e via G. Donizetti.

Il comparto ANS.A.3, si attesta sulla via Rossini nel lato sud del perimetro, in adiacenza con il tessuto residenziale esistente. Dalla via Rossini è previsto l'unico accesso con percorso carrabile che divide il nuovo edificato in tre zone: la zona ad Ovest con i lotti 1-2-3, la zona a Nord con i lotti 4-5-6 e la zona ad Est con i lotti 7-8-9. Sul lato nord l'area oggetto dell'intervento è delimitata dalla via Donizetti.

E' previsto un prolungamento dell'attuale percorso ciclo-pedonale che crea un collegamento tra la via Rossini e la via Donizetti permettendo la possibilità di attraversare in sicurezza il comparto.

La soluzione progettuale prevede la realizzazione di edifici con tipologia bifamiliare, con copertura a falde e un numero massimo di tre piani fuori terra, accesso carraio comune per ridurre al minimo gli spazi comuni ed area cortiliva esclusiva.

Il PUA è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

- superficie territoriale complessiva (ST): mq. 16.285
- superficie territoriale (ST) destinata all'intervento: mq. 8.924
- superficie fondiaria (SF): mq 5.048,40
- superficie complessiva: mq. 2.650,43
- superficie utile (Su): mq. 1.606,32
- dotazione di verde pubblico: 90 mq ogni 100 mq. di S.u. = mq 1.445,69
- dotazione di parcheggi pubblici: 20 mq ogni 100 mq. di S.u. = mq 321,26
- numero di lotti: 9
- numero alloggi: 18
- 53 abitanti teorici
- H altezza massima = 3 piani fuori terra
- Usi: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7

- ERS: conferma della quota del PPIP previgente
- Superficie Permeabile minima (SP) = mq. 8.924,00 x 0,25 = mq 2.231,00.

La convenzione prevede come contributo di sostenibilità per la realizzazione di infrastrutture generali o quota parte di esse l'importo complessivo di € 100.202,68, comprensivo di:

- quota parte per la realizzazione vasca di laminazione come da Delibera di Giunta n. 87 del 06/11/2007;
- sistemazione rete fognaria comunale esistente e ampliamento impianto di depurazione acque di fogna comunale.

A seguito di accordo sottoscritto con l'Amministrazione Comunale, a corrispettivo della capacità edificatoria, in passato sono stati completati lavori di manutenzione straordinaria all'interno del complesso scolastico di Vedrana di Budrio (BO), fino al raggiungimento di € 200.207,00.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA alle previsioni urbanistiche del PSC. L'ambito oggetto di PUA è classificato dal PSC come ambito in corso di attuazione ANS A poiché riferito ad un piano particolareggiato in corso di attuazione al momento dell'impianto del piano strutturale. Allo stato attuale la convenzione del Piano Particolareggiato originario risulta scaduta, tuttavia si prende atto di quanto dichiarato dall'Amministrazione comunale in merito all'ammissibilità del PUA per effetto dell'art. 4.21 comma 3 del PSC, introdotto dalla variante al PSC attualmente vigente, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 07/03/2017, che ammette la possibilità nel caso di PUA non più vigente, di presentare un nuovo PUA senza necessità di inserimento nei successivi POC nel rispetto di condizioni specifiche. Il Comune ha dichiarato che l'area si trova nella fattispecie prevista dall'art. 4.21 comma 3 del PSC poiché non inserita nel POC, che risulta anch'esso ad oggi decaduto a far data dal 25/04/2017.

Il Comune a seguito di richiesta da parte della Città metropolitana ha inoltre fornito appositi approfondimenti attestando la rispondenza del PUA alle condizioni di ammissibilità dettate dal PSC all'art. 4.21.

Con la variante al PSC del 2017 è stato effettuato lo spostamento dell'ambito ANS.A.3 la finalità di restituire all'uso agricolo (ambito ad alta vocazione produttiva agricola) l'area classificata ANS.A.3 dal PSC 2010, precedentemente adiacente al complesso di valore storico testimoniale destinato a servizi agricoli dell'azienda Benni, attualmente classificato come ambito da riqualificare per rifunzionalizzazione/recupero urbano. L'ambito ANS.A.3 è stato quindi spostato in adiacenza all'ambito ANS.A.2 con la conseguente possibilità di prefigurare un complesso unitario costituente il margine nord dell'abitato di Mezzolara.

2.1. Permeabilità e rischio idraulico

La scheda di ValSAT del PSC riferita all'ambito oggetto di PUA prescrive la realizzazione di una Superficie Permeabile minima pari al 30% della Superficie Territoriale, mentre il PUA prevede una permeabilità del 25% della ST. Si chiede di apportare le necessarie modifiche al PUA in modo da garantire il rispetto della quota di permeabilità prevista dal PSC vigente.

Richiamando inoltre quanto espresso da ARPAE AACM in relazione al rischio da alluvioni, si chiede di specificare nella NTA e in convenzione il divieto di realizzazione di piani interrati nonché la quota minima di imposta degli edifici sulla base di quanto riportato nella Relazione idraulica e nel parere del Consorzio di Bonifica.

In merito alla **permeabilità e al rischio idraulico** si formula a seguente

OSSERVAZIONE 1:

Si chiede di apportare le necessarie modifiche al PUA in modo da garantire il rispetto della quota di permeabilità prevista dal PSC vigente pari al 30% della Superficie Territoriale nonché di specificare nella NTA e in convenzione il divieto di realizzazione di piani interrati nonché la quota minima di imposta degli edifici.

2.2. 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 sei 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. Si chiede pertanto di integrare la convenzione urbanistica in tal senso.

In merito alla **validità degli strumenti attuativi** si formula a seguente

OSSERVAZIONE 2:

Si chiede di integrare la convenzione urbanistica indicando termini perentori, a pena di

decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1. Premessa

La Città metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle osservazioni al PUA, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invii alla Città metropolitana.

3.2. Gli esiti della consultazione

Sono pervenuti alla Città metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, Consorzio di Bonifica Renana, HERA, Agenzia Regionale per la sicurezza e la protezione civile - Servizio Area Reno e Po di Volano e Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della Valsat, dal 24/03/2022 per sessanta giorni, non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

3.3. Le 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 del PUA, condizionata** al recepimento delle osservazioni sopra esposte, 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 in merito alla valutazione ambientale" predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

Ricordando gli obblighi di pubblicazione di cui al D. lgs n. 152/2006 e smi in capo all'Autorità competente nonché ai fini del monitoraggio del consumo di suolo effettuato dalla Città metropolitana, si chiede al Comune di trasmettere gli elaborati del PUA approvato e la relativa ValSAT.

4. GLI ALLEGATI

- *A) proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE – AACM;*
- *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:
La Responsabile
Servizio Pianificazione
Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:
Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)