

Area Pianificazione Territoriale

Servizio urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

ACCORDO OPERATIVO

ATTUAZIONE AMBITO ANS_C2.1 DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

del Comune di

MEDICINA

PROCEDIMENTO:

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

Bologna, 16 settembre 2021

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 L.R. 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 Medicina, con atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 20 del 02/05/2018, ha avviato il percorso attuativo di parte delle previsioni del PSC vigente, promuovendo la presentazione di proposte di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 e formulando gli indirizzi per la valutazione di rispondenza dell'interesse pubblico delle proposte avanzate dai privati.

Successivamente la Giunta, con deliberazione n.72 del 19/05/2018, 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 L.R. 24/2017.

I Soggetti Attuatori hanno presentato una proposta di Accordo Operativo per l'attuazione dell'ambito ANS_C2.1, denominato “La Fabbrica”.

La Giunta Comunale in data 25/03/2019 con deliberazione n. 41 ha ritenuto accoglibile la proposta di Accordo Operativo presentata dai Soggetti Attuatori, in quanto conforme allo strumento urbanistico vigente e condivisibile nei suoi contenuti, anche alla luce degli indirizzi formulati nella predetta DCC n.20 del 2018.

Il presente parere, finalizzato ad esprimere la Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) ai sensi dell'art. 19 commi 3 e 4 della L.R. 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 ad ovest del tessuto urbano del capoluogo di Medicina, a nord della via San Vitale (SS253) in località "La Fabbrica". Tale area comprende sia l'ambito ANS_C2.1, individuato alla Tav. 1 (Foglio 3) e disciplinate all'art.5.3.2 del PSC come ANS_C2 – "Ambiti di potenziale sviluppo urbano", nonché la dotazione di tipo ecologico-ambientale (DEA) adiacente, individuata alla stessa Tav.1 e disciplinata dagli art. 6.3.1 – 6.3.3 del PSC.

L'area in oggetto confina a nord con la via San Vitale, a sud e lungo il confine ovest con terreni agricoli e ad est con un insediamento commerciale e insediamenti residenziali esistenti. A nord-ovest del comparto è presente una vecchia torre piezometrica ormai in disuso.

Il progetto urbanistico prevede 11 lotti in cui saranno realizzati complessivamente 28 alloggi di differenti tipologie (edifici di 2 o 3 piani fuori terra e ville mono oppure bifamiliari di 1 o 2 piani fuori terra).

La superficie territoriale dell'ambito ANS_C2.1 è pari a $St = 17.500$ mq e la Capacità Edificatoria d'Ambito (CEA) da realizzare è pari a quella massima prevista dalla relativa scheda VIP di Ambito contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, 2.500 mq, di cui 2.375 mq per usi residenziali e 125 mq per usi terziari. Della superficie utile prevista per usi residenziali, poi, 575 mq saranno adibiti ad ERS (lotto B). La superficie territoriale della DEA è invece pari a 3.206 mq.

La dotazione ecologica di progetto consiste in un parco pubblico di oltre 5000 mq, con percorsi ciclopedonali interni e di collegamento tra l'ambito e la rete ciclopedonale lungo la via San Vitale; è prevista inoltre la realizzazione di un bacino di laminazione. Su indicazione dell'Amministrazione, il parco è stato progettato come spazio multifunzionale, che assolve anche la funzione di laminazione delle acque piovane, fruibile solo parzialmente in caso di eventi estremi, accessibile durante i periodi più siccitosi. Si tratta infatti di uno spazio verde caratterizzato da quote e linee di pendenza differenti in grado di ricevere e stoccare le acque meteoriche e in cui sono previsti dei percorsi in quota perimetrali e di attraversamento, per favorirne la fruibilità anche in caso di eventi piovosi. L'area complessiva destinata a verde pubblico viene ceduta gratuitamente al Comune.

Le dotazioni previste consistono nella viabilità privata di accesso ai lotti, nella dotazione di parcheggi pubblici $P1 = 528$ mq ed infine nella dotazione di Verde Pubblico (VP) pari a 2.268,00 mq, che soddisfano le quantità minime previste dall'art.6.1.2 del RUE vigente.

Oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, tra cui l'interramento della linea elettrica di media tensione e il tombamento di un fosso, è prevista a carico dei Soggetti Attuatori la realizzazione di:

- una pista ciclopedonale a lato della Via San Vitale che, passando per un tratto nell'ambito DEA, si ricongiunge verso est con la pista esistente;
- la sistemazione a parco pubblico dell'ambito DEA, fruibile da tutta la cittadinanza;
- una nuova fermata dell'autobus collocata su Via San Vitale.

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, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio, Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, Consorzio della Bonifica Renana.

Il Comune ha inoltre acquisito e trasmesso alla Città metropolitana i pareri di: Telecom SpA, Hera SpA, SRM – Agenzia per la Mobilità e il Trasporto Pubblico Locale, Nuovo Circondario Imolese – Servizio Sismico Associato, Città Metropolitana – Servizio progettazione, costruzioni e manutenzione strade.

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 dal 23.12.2020 al 21.02.2021, e l'Amministrazione Comunale dichiara di non aver ricevuto osservazioni relative al documento di Valsat.

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, al netto delle ulteriori ed eventuali considerazioni che emergeranno nell'ambito del CUM.

2.2.1 Il dimensionamento del PSC e le dotazioni

L'ambito ANS_C2, come sopra specificato, è un ambito di potenziale sviluppo urbano, facente parte del territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale, disciplinato dall'art. 5.3.2 del PSC.

Per ciascun Ambito individuato, il PSC prevede una Scheda Valsat e di Indirizzo Progettuale (VIP) in cui sono definiti obiettivi, limitazioni insediative e azioni necessarie per la mitigazione degli impatti derivanti dalle urbanizzazioni.

L'ambito in oggetto è disciplinato, in particolare, dalla scheda VIP "ANS_C2.1" la quale prevede una capacità edificatoria d'ambito pari a 2.500 mq di SU e pertanto la proposta in oggetto appare coerente con tale previsione.

Relativamente al dimensionamento del PSC si evidenzia che il Comune di Medicina, in sede di approvazione del PSC ha stabilito un dimensionamento complessivo pari a 1.550 alloggi, di poco inferiore all'attività edilizia registrata nel decennio 2000-2010, di cui 1.054 alloggi attuabili tramite POC (ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione), 331 alloggi ricavabili nel tessuto consolidato e nel territorio rurale, 165 alloggi derivanti da residui di PRG in corso di attuazione (convenzionati).

Dal Documento "Schede Valsat e di Indirizzo Progettuale" e, in particolare al paragrafo "Dimensionamento del PSC al 2024" si evince un dimensionamento massimo per l'ambito in oggetto pari a 33 alloggi (calcolati su un parametro relativo all'alloggio convenzionale pari a mq 75) per una CEA massima pari a 2.500 mq di SU. Dall'analisi degli elaborati dell'Accordo Operativo si riscontra un numero di alloggi pari a 28, dunque coerente con quanto previsto dal PSC.

Si chiede, tuttavia, di monitorare l'attuazione delle previsioni del PSC con particolare riferimento alle quote di alloggi previsti dall'Accordo operativo, a quelle già assegnate negli Accordi Operativi già sottoscritti e a quelle eventualmente programmate dall'Amministrazione comunale nell'ambito della Delibera di indirizzo assunta ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

2.2.2. Modifiche sostanziali al progetto urbano dell'Accordo

Come si evince dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo, art.12, è prevista la possibilità di variare il numero di alloggi previsti per ciascun lotto nonché le Su dei singoli lotti, fermo restando il totale della Su realizzabile nell'intero comparto oggetto dell'Accordo.

Anche 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 evitare di introdurre la possibilità di prevedere modifiche di natura sostanziale all'assetto previsto nell'Accordo, rispetto al disegno urbano proposto, anche al fine di garantire l'effettiva attuazione degli interventi entro il tempo di validità dell'Accordo stesso. Risulta altresì opportuno che le Norme Tecniche di Attuazione prevedano che le quote di superfici permeabili e di verde privato previste per i singoli lotti risultino vincolanti, rappresentando esse condizioni per la sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche previste dal PSC.

2.2.3. Verde e alberature

La scheda Valsat e di Indirizzo Progettuale (VIP) prevede per l'ambito ANS_C2.1 prescrive, tra gli indirizzi progettuali e le condizioni per la sostenibilità delle trasformazioni, la realizzazione di una fascia di mitigazione con alberature sempreverdi lungo il lato Est dell'ambito, in prossimità del comparto produttivo. Preso atto che tale fascia alberata è stata inserita nel disegno urbano proposto, ma ricade all'interno di aree private, richiamando anche il parere di ARPAE AACM, si chiede di garantire la sua piena e completa realizzazione, riportando in Convenzione e nelle Norme tecniche di Attuazione tale impegno per i Soggetti Attuatori.

2.2.4. Edilizia Residenziale Sociale

L'art. 5.3.4 delle NTA del PSC del Comune di Medicina, definisce le finalità e gli obiettivi in termini di Edilizia residenziale Sociale, dichiarando l'obiettivo del 20% del fabbisogno residenziale da destinarsi ad ERS. L'art. 5.3.4 specifica, al comma 3, che *"tale obiettivo è garantito inoltre dalla cessione gratuita del 20% della Superficie fondiaria edificabile degli ANS"*.

La scheda Valsat e di Indirizzo Progettuale (VIP) prevede per l'ambito ANS_C2.1 una Capacità Edificatoria d'Ambito (CEA) massima pari a 2.500 mq di SU e un Utp massimo per la Capacità Edificatoria Privata (CEP) pari a 0,11 mq/mq. La scheda prevede pertanto, in coerenza con quanto previsto dal succitato art. 5.3.4, che una quota del 20% della CEA sia destinata a ERS, nonché la cessione al Comune di un'area pari ad almeno il 20% della Superficie fondiaria dell'intero ambito, da utilizzare a fini ERS, sulla quale è possibile prevedere diritti edificatori pubblici.

In conformità alla scheda VIP, l'Accordo Operativo prevede una CEA pari a 2375 mq, e una quota di CEP pari a 1800 mq, che corrisponde ad un indice Utp =0,10. La quota di Capacità Edificatoria Comunale (CEC), che il PSC definisce come la differenza tra CEA e CEP, è quindi pari a 2375 mq -1800 mq = 575 mq.

Come si evince dagli elaborati dell'Accordo, l'area da cedere gratuitamente all'Amministrazione è individuata dal Lotto B, in cui il Comune può esprimere la CEC.

La proposta prevede, poi, la riassegnazione gratuita e in diritto di superficie dello stesso Lotto B, per la realizzazione a carico del privato dell'ERS e la successiva vendita degli alloggi in regime di diritto di superficie a prezzo convenzionato PICA. Tale azione rientra fra quelle previste dal comma 4 dell'art. 5.3.4 del PSC, volte al conseguimento dell'obiettivo generale, tra cui la *"cessione di aree pubbliche del patrimonio disponibile gratuitamente o a prezzo di favore"*.

Nel testo della Convenzione urbanistica, tuttavia, all'art.19, viene introdotta una alternativa alla soluzione precedentemente prospettata, che consiste nella possibilità per il Soggetto Attuatore di realizzare l'ERS in diritto di proprietà. A tal proposito, ricordando che la realizzazione di alloggi ERS rappresenta un aspetto rilevante ai fini della determinazione dell'interesse pubblico che sottende il presente Accordo Operativo, si chiede di rivalutare questa seconda alternativa, escludendo comunque soluzioni che determinino il venir meno del rispetto delle prescrizioni del PSC comunale in materia di ERS.

2.2.4. Accessibilità sostenibile al comparto

Per quanto riguarda la mobilità sostenibile, il comparto di nuova realizzazione è collocato lungo via San Vitale, arteria già servita dal trasporto pubblico su gomma con una linea extraurbana a cadenza di 30 minuti; è già presente una fermata per il TPL ("Fabbrica") che il progetto prevede di ricollocare e rendere più accessibile. Si evidenzia che il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), approvato con Delibera di Consiglio metropolitano di Bologna n. 54 del 27/11/2019, prevede la realizzazione di una linea di TPL innovativa e veloce (Metrobus) sulla direttrice Bologna-Medicina, il cui percorso interesserà proprio la Via San Vitale.

Per quanto riguarda i collegamenti ciclopedonali, si prende atto che tra gli impegni dei Soggetti Attuatori è prevista la realizzazione del percorso in fregio a via San Vitale, il quale si collega con il percorso in sede propria già esistente verso il centro abitato del Capoluogo. Si chiede, in fase di progettazione esecutiva, di adottare soluzioni progettuali per gli attraversamenti ciclopedonali di progetto, atti a garantire la sicurezza delle utenze deboli (come ad esempio moderando le velocità del traffico veicolare, garantendo la visibilità reciproca, prevedendo un efficace sistema di segnalamento delle intersezioni e di illuminazione dei percorsi ciclopedonali).

2.2.5. Piani interrati

Come risulta dagli elaborati dell'Accordo, il progetto urbano proposto non prevede la realizzazione di locali interrati. Tuttavia, così come si evince dalle Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo, le successive fasi della progettazione potranno prevedere la possibilità di realizzare vani interrati o seminterrati a servizio dei singoli lotti di progetto, con la prescrizione che "i locali interrati dovranno essere dotati di soluzioni tecnologiche in grado di garantire l'impermeabilizzazione dei vani stessi e la salubrità dei locali". In coerenza con quanto segnalato da ARPAE AACM nella relazione istruttoria, si chiede di escludere la possibilità di realizzazione di locali interrati o seminterrati, ai fini del non incremento del rischio idraulico rispetto allo scenario di progetto valutato.

2.2.6. Clima acustico

Come si evince dal Documento previsionale di clima acustico, a causa della presenza di attività commerciali poste ad Est del comparto, lo studio ha rilevato una possibile criticità per le facciate Est e Nord-Est dell'edificio residenziale del Lotto L, con particolare riferimento al periodo notturno. Le Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo riprendono pertanto le prescrizioni del Documento, proponendo di rimandare al progetto definitivo dell'immobile, e al rilascio del PdC, la presentazione di una specifica relazione di approfondimento per il Lotto L, tenendo conto della possibilità di prevedere scelte architettoniche tali da garantire il rispetto di detto limite anche per questo ricettore (come ad esempio l'arretramento dell'edificio, posizionamento degli affacci in loggia, inserimento schermature in facciata, ecc.).

In coerenza con quanto segnalato da ARPAE AACM nella relazione istruttoria, si chiede di escludere l'utilizzo di mitigazioni acustiche (barriere) e di evitare il disegno forzato degli edifici o una usabilità parziale delle pertinenze interne ed esterne. Si chiede pertanto, in fase esecutiva, a seguito degli specifici approfondimenti acustici prescritti dalle NTA dell'Accordo, qualora fossero confermate le criticità acustiche di cui si è detto, di ricorrere esclusivamente a soluzioni di arretramento degli edifici e riduzione delle altezze, ovvero di ampliamento della fascia di verde pubblico.

2.2.7. Tempistiche

Il testo della Convenzione urbanistica riporta, all'art. 21 "cronoprogramma", l'obbligo di sottoscrizione della Convenzione (che ha valenza di Accordo Operativo) entro 20 giorni dall'approvazione dell'Accordo da parte dell'Amministrazione comunale. Si ricorda che la L.R.24/2017, all'art.38 comma 13, prevede la stipula dell'Accordo operativo nei 10 giorni successivi all'autorizzazione alla stipula da parte del Consiglio comunale. Si chiede pertanto di adeguare il testo della Convenzione in tal senso.

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 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 di carattere ambientale 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, ricordando che essi dovranno essere pubblicati sul sito WEB del Comune e trasmessi alla Città metropolitana di Bologna per i relativi adempimenti di pubblicazione.

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	Il Funzionario Tecnico
Servizio Pianificazione Urbanistica	Ing. Silvia Bernardi
Ing. Mariagrazia Ricci	(firmato digitalmente)
(firmato digitalmente)	