
Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto 4M subambito 5
del Comune di

CASTEL MAGGIORE

PROCEDIMENTO:

*Espressione del PARERE MOTIVATO previsto in esito alla procedura di Valutazione Ambientale
Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.*

INDICE:

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 QUADRO NORMATIVO

1.2 PREMESSA

1.3 CONTENUTI PROPOSTA COMUNALE

1.4 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

2 PARERE MOTIVATO SULLA VAS

2.1 ESITI DELLA CONSULTAZIONE

2.2 CONSIDERAZIONI SUL RAPPORTO AMBIENTALE

2.3 VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO

2.4 VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ CON IL PSC VIGENTE E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.5 CONCLUSIONE

3. ALLEGATI

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1 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, si pone come obiettivi prioritari la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio e l'incentivo dell'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 indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4 lettera c), il completamento del procedimento di approvazione di strumenti attuativi avviati prima della sua entrata in vigore.

La Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 recante norme in materia ambientale, come corretto e integrato dal D.Lgs. 4/2008, introduce la necessità di operare una Valutazione Ambientale Strategica per i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Ai sensi dell'articolo 6 del D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 4 /2008, il Piano particolareggiato in oggetto è stato assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Città metropolitana di Bologna, in qualità di Ente competente, è chiamata ad esprimere il parere motivato in merito. In collaborazione con l'autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie, acquisisce e valuta tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni, obiezioni e suggerimenti inoltrati ai sensi dell'articolo 14 del medesimo decreto ed esprime il proprio Parere Motivato sulla proposta di piano, sul rapporto ambientale.

Si evidenzia che nell'ambito del suddetto procedimento di VAS, la Città metropolitana si avvarrà dell'istruttoria di ARPAE AACM per le valutazioni in materia ambientale, in base ai contenuti della Deliberazione di Giunta Regione Emilia-Romagna n. 1795 del 31.10.2016, ad oggetto *“Approvazione della Direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n.13 del 2015. Sostituzione della Direttiva approvata con D.G.R. n. 2170/2015”*.

1.2 PREMESSA

Lo strumento attuativo in oggetto era stato trasmesso dal Comune di Castel Maggiore con nota Prot. n. 0017910/2019 del 5.07.2019, acquisita agli atti della Città metropolitana di Bologna con P.G. n. 42345 del 5.07.2019, ai fini dell'espressione del parere motivato in esito alla procedura di assoggettabilità a VAS, nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante al Piano Particolareggiato. Alla luce delle criticità emerse, durante la fase di verifica della documentazione ambientale, nello specifico sulla matrice rumore ed alle eventuali necessarie opere di mitigazione, sono stati richiesti approfondimenti e sentita ARPAE AACM, con nota della scrivente prot. 42345 del 05/07/2019 è stata inoltrata al Comune la richiesta di sottoporre a VAS la variante al suddetto strumento attuativo.

1.3 CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

Il presente piano particolareggiato era incluso nel comparto individuato dal pre-vigente P.R.G. denominato “Comparto 4M “Frabaccia - Ex Oro Pilla - Villa Zarri”, approvato con D.C.C. N° 86 del 24.11.2004 con sottoscritta Convenzione urbanistica in data 31.03.2005. Successivamente venne approvata una Variante al Piano Particolareggiato con D.C.C. N° 59 del 30.09.2009, che distingueva il comparto 4M in 5 sub ambiti, con Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 20.05.2010. Detta convenzione è in vigore fino al 20.05.2023 per effetto delle proroghe di Legge 9 agosto 2013, n. 98 Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69 “Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia” Art. 30 - Semplificazioni in materia edilizia.

Lo stato di attuazione dei Sub Comparti è così definito:

- Sub- Comparto 1: Area commerciale e servizi generali completato;
- Sub- Comparto 2: Zona omogenea B7 "Villa Zarri" da attuare;
- Sub- Comparto 3: Area produttiva ex Oro Pilla da attuare;
- Sub- Comparto 4: Area per verde permeabile completato;
- **Sub- Comparto 5: Area residenziale C1 in corso di attuazione;**
- Viabilità principale e verde complementare completato.

Con seduta di Giunta Comunale Delibera n.119/2015 del 27/11/2015 l'Amministrazione Comunale ha preso atto del conseguimento delle precondizioni previste dalla Convenzione Urbanistica del Piano Particolareggiato 4M e del conseguente scioglimento del "Consorzio Comparto 4M" (sciolto in data 28 ottobre 2015 con specifico atto notarile, diventato esecutivo il 20/12/2015). Detta Delibera ribadiva quanto già previsto dalla Convenzione 2010, ovvero di dare atto che per ciascun sub-comparto i soggetti attuatori potessero apportare autonomamente varianti al Piano Particolareggiato del Comparto 4M, senza il coinvolgimento dei soggetti attuatori degli altri sub-comparti.

Il piano particolareggiato del 2004 nel sub-ambito 5 prevedeva una **Superficie Complessiva residenziale (SC) 42.047 mq.**, comprensiva della superficie facoltativa di 5.023 mq., quest'ultima gravata da un onere aggiuntivo da corrispondere all'atto del rilascio del permesso a costruire.

Il Comune di Castel Maggiore era titolare di una quota di capacità edificatoria nel **lotto 25 di mq. 4.504,60** destinata ad edilizia residenziale pubblica, mentre era a carico del soggetto attuatore un'altra quota di edilizia residenziale pubblica pari a mq. 2.607 da realizzarsi sul lotto 24, mentre la restante parte pari a mq. 34.936 era destinata ad edilizia libera al soggetto attuatore. Il Piano Particolareggiato 2004 prevedeva infatti che il 20% della Superficie Complessiva residenziale, dovesse essere destinata ad interventi convenzionati: per il 50% a gestione diretta del soggetto attuatore con criteri da fissare mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale, il rimanente 50% convertita in lotti edificabili, da cedere gratuitamente all'Amministrazione stessa per interventi di pubblica utilità (edilizia convenzionata, edilizia a riscatto, edilizia in affitto, ecc.).

Successivamente a seguito dell'approvazione della Variante di Piano Particolareggiato 2009, la superficie edificabile attribuita al lotto 24 e pari a mq. 2.607, è stata liberata dal vincolo convenzionale e trasformata in edilizia libera, a fronte di tale variazione il soggetto attuatore avrebbe dovuto corrispondere al Comune un contributo pari ad € 850.000,00 destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e precisamente per la realizzazione della scuola dell'infanzia, in parte finanziata direttamente dall'Amministrazione Comunale.

La presente Variante al Piano Particolareggiato relativa al sub ambito 5 ha la finalità di recepire l'Accordo (ex art. 18 L.R. 20/2000 e ex art. 11 L.241/90) tra il Comune e la proprietà Lexus S.r.l. e finalizzato a modificare impegni e contenuti assunti dal soggetto attuatore, sottoscritto in data 26 febbraio 2019 e registrato il 13 marzo 2019.

Nel merito detta variante, redatta in coerenza con le norme vigenti alla data di formazione del Piano Particolareggiato (PRG previgente) ed in conformità alle vigenti norme del RUE vigente (art. 24 delle NTA paragrafo 6), prevede un incremento della superficie edificatoria complessiva (Sc) pari al 5% di quella ammessa ad esclusivo vantaggio dell'Amministrazione Comunale per favorire le politiche abitative sviluppate dall'Amministrazione, mentre rimane invariante la superficie edificabile attribuita al privato. Tale incremento modifica parzialmente l'impianto planivolumetrico per consentire la redistribuzione della capacità edificatoria sui lotti non ancora edificati, movimentando lo skyline complessivo, estendendo l'altezza degli edifici in progetto da 4 a 5 piani fuori terra. La Variante modifica anche alcuni impegni sottoscritti tra il comune ed il soggetto attuatore, tra cui l'eliminazione dell'impegno del soggetto attuatore della corresponsione del contributo di € 850.000, impegno assunto con variante al PP del 2009, a compensazione del completamento delle opere di urbanizzazione ed il trasferimento della proprietà del lotto 24 al Comune. Tale operazione consente di redistribuire la superficie destinata ad edilizia residenziale pubblica attribuita al Comune di Castel Maggiore (incremento del 5% -> $42.047 \times 5\% = 2102$ mq.)

nel lotto 24 (precedentemente di proprietà del soggetto attuatore) la cui proprietà passerà al Comune come il Lotto 25, già attribuito all'amministrazione comunale nel piano particolareggiato originario. In sintesi la Variante prevede:

- un incremento del 5% della potenzialità edificatoria complessiva del comparto, pari a 1.313,95 di Su e pari a mq 2.102,35 di Sc, a esclusivo favore del Comune di Castel Maggiore, che consentirà al Comune di Castel Maggiore di elaborare e attuare ulteriori progetti per le politiche abitative mediante il suddetto incremento delle potenzialità edificatorie di propria competenza;
- la redistribuzione delle capacità edificatorie attribuite al Comune di Castel Maggiore (Sc= mq 6.607) che si vede attribuiti i lotti 24 e 25 da destinare ad edilizia residenziale sociale, con capacità edificatoria rispettivamente di mq. 4.505 e mq. 2.102;;
- la redistribuzione delle capacità edificatorie di edilizia libera attribuita al soggetto attuatore nei lotti 1, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 18, 19 e 20 per una superficie complessiva di mq. 37.542 che rimane invariata rispetto al precedente strumento attuativo.
- l'individuazione di un'area extra-standard (lotto 26) ceduta all'Amministrazione comunale, che sulla base dei propri indirizzi strategici, potrà in futuro – e con separati atti urbanistici – destinare alla rilocalizzazione delle proprie potenzialità edificatorie e/o al perseguimento di altri obiettivi;
- l'avvio della fase attuativa 2, in quanto originariamente subordinata alla realizzazione della Nuova variante alla S.P. Galliera ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione della fase 1, opere la cui realizzazione è stata verificata.

A seguito dell'incremento apportato dalla presente variante la **capacità edificatoria complessiva passa a mq. 44.149** suddivisa in mq. 27.592 mq di S.u. e 16.557 mq di S.a.

La Variante al Piano Particolareggiato prevede una quota di **standard urbanistici** riferiti alle Superfici Utili complessivamente insediabili, in coerenza con quanto disposto dal PSC e RUE vigenti applicando come parametro 30 mq per abitante insediabile. La verifica della dotazione complessiva è condotta sulla base della Superficie Utile complessivamente prevista dalla Variante al Piano Particolareggiato: Su = mq 27.592,95. Le dotazioni territoriali/standard minime da prevedere per la destinazione residenziale sono stati calcolati su 1104 abitanti insediabili per un totale di aree da reperire di mq. 33.120 di cui Parcheggi pubblici: minimi mq 4.416, Verde pubblico: minimo mq 17.664, Attrezzature scolastiche ed ulteriori aree a standard a verde minimo mq 11.040. La presente Variante di Piano Particolareggiato provvede ad individuare dotazioni territoriali/standard di progetto per 42.050 mq (pari a 38,10 mq/ab) distinte in: Verde pubblico 23.396 mq (di cui mq. 5.367 reperiti all'interno del sub ambito 4 denominato "Parco Lupicchio"), Parcheggi pubblici (già realizzati e collaudati) 8.134 mq, Attrezzature scolastiche (già cedute) 10.520 mq. La dotazione di progetto soddisfa la dotazione minima: **mq 42.050 > di mq 33.120**, individuando una dotazione territoriale maggiore del minimo di 8.930 mq. Le aree per attrezzature scolastiche sono già state cedute alla Pubblica Amministrazione in attuazione degli obblighi della Convenzione 2005 e 2010, unitamente alla ex area F1 (servizi) di PRG per un totale di 18.452 mq.

In considerazione della condizione posta dall'art. 20 del previgente PRG del Comune di Castel Maggiore, recepita dal RUE tra le prescrizioni del sub ambito 5, si divideva l'attuazione in due fasi attuative. In particolare la Fase 2 era subordinata alla "messa in attuazione della Nuova Galliera-Lungo Reno". Ad oggi la Nuova Galliera "SP 87" è in fase di esercizio: ha aperto al traffico martedì 26 giugno 2018, è una nuova arteria a nord del capoluogo, progettata e realizzata dalla Città Metropolitana. Alla luce di ciò, nonché della presa d'atto dell'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione relative alla prima fase attuativa, si può dare attuazione anche alla Fase Attuativa 2.

L'impegno previsto dalla Convenzione 2010, riferito al contributo fisso di € 129,12 per ogni mq di superficie complessiva facoltativa utilizzata in sede di presentazione D.I.A./ritiro Permesso di Costruire, verrà mantenuto nella presente variante al P.P.

Si da atto, infine, che il Comune di Castel Maggiore ha provveduto, con risorse proprie di bilancio, a progettare gli edifici compresi nel Polo Scolastico (scuola Materna e scuola Primaria) ed ha

provveduto all'assegnazione dell'appalto per l'esecuzione dei Lavori di Realizzazione Scuola Materna all'interno del Nuovo Polo Scolastico di Via Emanuela Loi. I lavori per la scuola materna, capace di ospitare fino a 6 sezioni e 150 bambini, sono stati avviati nel Gennaio 2019. Il progetto definitivo-esecutivo della Scuola Primaria e palestra è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 146 del 21/12/2018.

1.4 CONTENUTI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Il Comune di Castel Maggiore è dotato di PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 27/01/2010, ultimo aggiornamento con deliberazione di C.C. n. 36 del 26/06/2013, e RUE approvato con ultima deliberazione di D.C.C. 66 del 31/10/2018 (variante n. 10/2018).

Il PSC classifica l'area in oggetto come "Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC- B)". Gli ambiti consolidati in corso di attuazione, disciplinati dall'art. 23 delle NTA del PSC, sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), tramite l'attuazione di Piani Urbanistici Attuativi derivanti dal PRG previgente. Una volta terminate le opere di urbanizzazione e la realizzazione degli interventi questi ambiti assumono in tutto gli indirizzi degli Ambiti di tipo A ("Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC- A)")

Il RUE inquadra l'ambito all'art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC- B), ovvero quegli ambiti costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal PRG previgente già convenzionati e/o quasi completamente edificati. Così come previsto dal paragrafo 4) *Modalità di intervento*, in tali Ambiti rimangono valide le convenzioni approvate e sottoscritte rispettivamente per ogni strumento urbanistico attuativo preventivo. In base alle stesse Norme di RUE, è possibile procedere con una Variante di PP, senza la contestuale variante di PSC, per modifiche che non incidano sulla perimetrazione o sul dimensionamento in misura superiore al 5% della ST o della SC. Solo il superamento di detto limite comporterà una variante al PSC. In base al paragrafo 5) *Parametri*, in tali Ambiti rimangono validi i parametri edilizi e le capacità edificatorie previste rispettivamente per ogni strumento urbanistico attuativo preventivo, progetto unitario o intervento convenzionato, fino al completamento delle opere di urbanizzazione, indipendentemente dalla durata della convenzione urbanistica. Successivamente all'esaurimento della capacità edificatoria, tali ambiti verranno classificati come AUC- A "Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa" tramite Variante al RUE. Per quanto riguarda il calcolo della capacità edificatoria nei comparti e nei singoli lotti sopra richiamati, si fa riferimento alle definizioni di superficie complessiva, utile e non residenziale (SC, SU ed SNR) secondo la previsione degli strumenti urbanistici preventivi approvati. Infine, in base al paragrafo 6) *Prescrizioni specifiche*, per quanto riguarda il comparto 4M ex PRG, sub comparto n. 5, sono dettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a) la seconda fase attuativa prevista nella convenzione urbanistica potrà essere avviata al completamento e collaudo delle relative opere di urbanizzazione relative alla prima fase attuativa;
- b) mediante variante al piano particolareggiato è ammesso un incremento della superficie complessiva (Sc) pari ad un massimo del 5% di quella prevista, alle condizioni ed obblighi da assumere fra il soggetto attuatore ed il Comune mediante apposita convenzione urbanistica od accordo ex articolo 18 L.R. 20/2000. In sede di Variante al Piano Particolareggiato dovrà essere aggiornata la documentazione finalizzata a verificare la compatibilità degli immobili con i limiti previsti dalla classificazione acustica comunale.

2 PARERE MOTIVATO SULLA VAS

La VAS è volta ad individuare preventivamente gli effetti che deriveranno dall'attuazione dello strumento attuativo, in merito al monitoraggio degli stessi del piano o programma.

E' essenziale che alla valutazione preventiva e previsionale dei possibili impatti segua, in fase

attuativa del piano, un controllo degli effettivi impatti sull'ambiente, derivanti dalla esecuzione degli stessi e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati dalla normativa ovvero perseguiti dal piano o programma stesso. In questa prospettiva, la VAS deve risultare orientata ad individuare i principali tematismi e le criticità che dovranno essere oggetto del monitoraggio e individuare i principali indicatori sintetici, che consentano di verificare gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano.

Come richiamato in premessa, la Città metropolitana di Bologna, in qualità di Ente competente, è chiamata ad esprimersi sulla valutazione ambientale dei piani urbanistici prevedono l'emissione del parere motivato sullo strumento attuativo a conclusione della procedura di VAS, secondo le disposizioni della L.R. 9/2008 e della circolare esplicativa.

2.1 ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sulla base delle analisi e delle considerazioni degli Enti coinvolti dall'ente procedente sono stati acquisiti i pareri degli Enti competenti sui temi ambientali in applicazione della normativa vigente in materia di VAS di cui al D.Lgs. 4/2008. In esito alla fase di deposito e pubblicazione, avvenuta in data 01/04/2020 e conclusa il 14/07/2020 a seguito delle proroghe previste dall'articolo 103 comma 1 della L. n. 18/2020 s.m, l'Amministrazione Comunale dichiara di non aver ricevuto osservazioni.

Sono stati coinvolti, quali Enti competenti nelle valutazioni ambientali, ARPAE Distretto, AUSL, Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara, Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, Consorzio della Bonifica Renana, Servizio area Reno e Po di volano della Regione Emilia Romagna, Hera s.p.a. Si sono espressi fornendo i pareri di merito tutti tranne:

- Servizio Area Reno e Po di Volano Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile;
- Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po;
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara.

Per questi Enti il Comune ha dato atto, con nota 1191 del 2021 del 15/01/2021 che, ai sensi dell'art. 17 bis comma 3 L.241/1990, essendo decorsi "i termini senza che sia stato comunicato l'assenso, il concerto o il nulla osta, lo stesso si intende acquisito".

Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla VAS 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 ARAPAE – AACM.

Tale parere, allegato alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale, infatti esprime considerazioni relativamente al monitoraggio dell'impatto acustico post-operam dei nuovi edifici, alla modifica della posizione degli edifici di edilizia convenzionata, attualmente inseriti in IV classe acustica per la prossimità con la rotatoria, in modo che la classe acustica di assegnazione sia la III. Inoltre segnala la necessità di eseguire un'analisi della mobilità che comprenda anche il trasporto pubblico e le connessioni ciclopedonali, individuando percorsi sicuri di collegamento tra il nuovo Polo scolastico ed eventuali fermate del trasporto pubblico, oltre che della fermata SFM. Infine poiché l'intervento è ricompreso in zona di pericolosità esondazioni media P2-M (alluvioni poco frequenti) con Tempo di ritorno 100 - 200 anni dal PGRA, si chiede di escludere la realizzazione di vani interrati.

2.2 CONSIDERAZIONI SUL RAPPORTO AMBIENTALE

Rispetto alle considerazioni riportate in sintesi, si chiede di recepire nei documenti di VAS gli aspetti sopra evidenziati, con particolare riferimento al rumore, alla mobilità ed al collegamento ciclopedonale, nonché all'esclusione di realizzare piani interrati.

2.3 VALUTAZIONE RISCHIO SISMICO

Relativamente alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio si rimanda al parere espresso ai sensi dell'art. 5, L.R. n. 19/2008 in allegato alla

presente relazione istruttoria.

2.4 VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ CON IL PSC VIGENTE E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta di variante al piano particolareggiato alle previsioni urbanistiche del PSC, poiché la variante non modifica l'impianto generale del sub ambito 5 all'interno del comparto 4M. Tuttavia si segnalano di seguito alcune osservazioni al piano particolareggiato.

2.4.1 Quota Edilizia Convenzionata

Gli impegni originari sottoscritti all'atto di approvazione del Piano Particolareggiato 2004 prevedevano che il 20% della Superficie Complessiva residenziale fosse destinata ad interventi convenzionati: per il 50% a gestione diretta del soggetto attuatore con criteri da fissare mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale, ed il rimanente 50% convertita in lotti edificabili, da cedere gratuitamente all'Amministrazione stessa per interventi di pubblica utilità (edilizia convenzionata, edilizia a riscatto, edilizia in affitto, ecc.). Si rileva che varianti successive hanno portato il soggetto attuatore a recedere su questi obblighi, mantenendo il solo onere di cedere il lotto 24 e 25 all'amministrazione comunale, e con la proposta in oggetto si propone di eliminare il contributo previsto di € 850.000 a fronte della realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore.

La variante presentata propone pertanto che il Comune si faccia completamente carico della quota di edilizia residenziale pubblica di tutto il sub ambito, stabilita in mq. 6.607 circa il 17% della superficie di edilizia libera le cui modalità, localizzazione e tempistiche per realizzazione non sono state esplicitate negli elaborati presentati.

Osservazione 1:

Pur prendendo atto di quanto dichiarato dell'Amministrazione comunale nell'ambito della Relazione tecnica allegata alla DGC n. 21 del 22/02/2019, si chiede che venga rivalutata l'operazione di eliminazione dell'obbligo del versamento del contributo dovuto da parte del soggetto attuatore relativo alla quota di edilizia residenziale pubblica poiché tale impegno era stato calibrato al fine di assicurare la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento di edilizia pubblica nonché tempistiche certe di realizzazione della stessa. In alternativa, si chiede di esplicitare come l'amministrazione comunale intenda perseguire la concreta realizzazione della quota di edilizia residenziale pubblica. In tema di ERS si richiamano, seppur in via generale, anche i principi contenuti nella LR 24/2017 così come ripresi anche dall'art.3.9 del PTM, che disciplina aspetti qualitativi e quantitativi degli interventi di ERS in particolare nei Comuni classificati tra quelli ad Alta Tensione Abitativa dalla Delibera CIPE 87 del 13/11/2003 come il Comune di Castel Maggiore.

Si chiede inoltre di precisare in convenzione che la quota di Edilizia Residenziale Pubblica totalmente a carico del Comune non concorre nella quota della superficie "facoltativa" e, pertanto, è escluso dal suddetto onere aggiuntivo.

Osservazione 2:

Poiché la convenzione allegata alla presente variante al PP sostituisce quella precedentemente sottoscritta ed ancora vigente, si chiede di precisare puntualmente gli oneri a carico dell'attuatore della precedente convenzione già adempiuti, nonché quelli inseriti nell'accordo sottoscritto in data 26 febbraio 2019 e registrato il 13 marzo 2019. In particolare rispetto alla quota di standard già ceduti all'amministrazione comunale e attrezzati, oltre a quelli reperiti all'interno del comparto 4M ma esterni al sub ambito 5. Infine si chiede di precisare in convenzione tempi e modi per la realizzazione della quota di edilizia residenziale pubblica.

Al fine di garantirne la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla nuova legge urbanistica, in cui si prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo che essi siano convenzionati nei termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, a pena di decadenza. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti

dall'approvazione del piano.

2.4.2. L'accessibilità ed il Trasporto pubblico locale

In accordo con il parere di ARPAE, si chiede di garantire l'accessibilità dell'area in rapporto alla disponibilità del trasporto pubblico locale TPL, della connessione con il sistema ferroviario metropolitano SFM e, in coerenza con quanto prescritto dal PUMS, di definire la rete dei percorsi ciclabili interni al comparto evidenziandone la connessione con la rete ciclopedonale esistente.

Osservazione 3:

Si chiede di garantire l'accessibilità dell'area in rapporto alla disponibilità del trasporto pubblico locale TPL, della connessione con il sistema ferroviario metropolitano SFM evidenziandone la connessione con la rete ciclopedonale esistente.

2.4.3 CONSIDERAZIONI E SUGGERIMENTI DI CARATTERE GENERALE

Alla luce delle nuove Linee guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi edilizi, relative alle nuove pratiche urbanistiche indicate dalla Regione Emilia Romagna e recepite nel Piano Territoriale Metropolitano adottato con Delibera del consiglio metropolitano n. 42 del 23/12/2020, si fa presente quanto disciplinato all'art. 3.7 "Incremento della resilienza e metabolismo urbano" che individua *azioni di adattamento* evidenziando che tutti gli interventi edilizi devono essere progettati utilizzando soluzioni NBS (Natural Based Solutions) specificate ai c.2 e c.3 ai fini di migliorare la risposta idrologica e contenere l'isola di calore, ed infine con *azioni di mitigazione* come la riduzione dei consumi di energie fossili e la riduzione dei consumi idrici.

2.5 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 VAS della variante allo strumento attuativo, condizionata** al recepimento delle osservazioni sopra esposte, in riferimento all'edilizia residenziale pubblica ed alla mobilità, nonché 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 "contributo in merito alla sostenibilità ambientale" predisposta da ARPAE AACM (allegato A).

Con l'atto di approvazione dello strumento urbanistico, il Comune dovrà dar merito in un apposito elaborato allegato al piano (denominato "dichiarazione di sintesi") di come le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e degli esiti delle consultazioni, dando atto dell'avvenuto recepimento del Parere Motivato della Provincia, ovvero indicando puntualmente le ragioni per le quali si è parzialmente o totalmente disatteso quanto contenuto nel parere motivato stesso.

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. E' quindi necessario dare atto dei contenuti del Piano di Monitoraggio in sede di approvazione del piano particolareggiato quale elemento costitutivo dei documenti di VAS.

Ai sensi della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato il Piano, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB ed a trasmetterli alla Città metropolitana.

4. ALLEGATI

A. Parere in merito alla valutazione ambientale proposto 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).

Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci

Referente per il Coordina-
mento
della pianificazione comunale
Arch. Maria Grazia Murru

Funzionario Tecnico Servizio
Pianificazione Urbanistica
Ing. Sabrina Massaia

Documento firmato digitalmente