

**Area Pianificazione Territoriale**

---

***Servizio urbanistica***

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

ACCORDO OPERATIVO

ATTUAZIONE AMBITO ARS.P\_III (sub 1) DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

del Comune di

**PIANORO**

**PROCEDIMENTO:**

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

Bologna, 27 maggio 2021

Fasc. 8.2.7.2./5/2019

## **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 Metropolitan (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 Metropolitan, 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 Pianoro ha avviato il percorso attuativo delle previsioni del PSC vigente, promuovendo la presentazione di proposte ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017.

In particolare, con Delibera di Giunta Comunale n. 41 del 24/4/2018 *“Indirizzi per la definizione di avviso pubblico di manifestazione di interesse finalizzata a selezionare parte delle previsioni contenute nel vigente PSC cui dare immediata attuazione previa presentazione di proposte di accordi operativi (art 4 L.R. 24/2017)”* sono stati determinati gli obiettivi strategici e gli obiettivi pubblici oggetto del bando di selezione delle manifestazioni di interesse. Tale bando è stato pubblicato dal 26/4/2018 al 5/6/2018. Successivamente, con Delibera consiliare n. 18 del 27/6/2018 *“Art. 4 – Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti della L.R. 24 del 21/12/2017”* sono stati formulati gli indirizzi per la valutazione di rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordi operativi avanzate dai privati, tenendo conto degli accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000 già sottoscritti, tra cui quello relativo alla previsione in oggetto.

La Società Edil Cri S.r.l., i signori Pierino Tedeschi, Orlando Arioli, Claudio Venturi, Alessandro Naldi e Maria Angela Aldrovandi in data 29/12/2018 hanno presentato la proposta di accordo operativo ai sensi della L.R. 24/2017 per l'attuazione dell'area ARS.P\_ III, Sub 1.

Il Comune dichiara che tale proposta è stata sottoposta a verifica di conformità rispetto allo strumento urbanistico comunale con esito favorevole e che essa risulta altresì conforme agli obiettivi strategici e pubblici che il Comune di Pianoro ha determinato con la delibera consiliare di indirizzi precedentemente richiamata.

Pertanto, con Delibera di Giunta Comunale n. 23 del 06/03/2019, il Comune di Pianoro ha deliberato ritenendo accoglibile la proposta di Accordo Operativo, in quanto conforme allo strumento urbanistico vigente e condivisibile nei suoi contenuti.

### **1.2 Contenuti dell'Accordo operativo**

Il presente accordo operativo riguarda la trasformazione di una parte del territorio comunale, all'interno dell'ambito ARS.P\_III disciplinato dal PSC vigente. Gli ambiti ARS (disciplinati dall'art.24 della NTA del PSC del Comune di Pianoro e denominati "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio") sono costituiti da parti del territorio potenzialmente oggetto di trasformazione urbana, finalizzati ad espandere il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale e/o ad incrementare il sistema delle dotazioni territoriali. L'ambito per nuovo insediamento è situato a nord-est della località Pianoro Nuovo, al margine del tessuto residenziale consolidato. La presente proposta interessa solo una porzione dell'ambito ARS.P\_III indicato dal PSC pari ad una Superficie Territoriale di circa 21.192 mq. Il progetto prevede la realizzazione di un comparto residenziale per una SU assegnata di 1938,30 mq di cui 1728,30 mq di edilizia libera e mq 210 di edilizia pubblica. L'accordo prevede che gli alloggi di edilizia residenziale sociale realizzati dal privato siano ceduti al Comune. I Soggetti Attuatori si impegnano inoltre nella realizzazione di una rotatoria di accesso al comparto - tra le vie Giardino e Donini -, alla corresponsione di Euro 100.000,00 per realizzazione adeguamento murario strutture scolastiche ed alla cessione di aree per un totale di 7.992,43 mq all'interno del comparto stesso.

## **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, Regione Emilia Romagna – Servizio Area Reno e Po di Volano, ATERSIR. Hanno inoltre espresso il loro parere i seguenti enti: Enel SpA, Hera SpA. 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 evidenzia che *"l'intervento proposto presenta numerose problematiche. In primo luogo la proposta non si configura come una crescita in continuità e in adiacenza al tessuto urbanizzato. Se infatti i lotti 1,2,3, sono effettivamente contermini all'edificato attuale, il lotto 4 e soprattutto i lotti 5,6,7 appaiono sconnessi e dunque non giustificabili. Si ritiene che il lotto 4 possa eventualmente far parte di una successiva proposta relativa all'ambito sub 2. Per quanto concerne i lotti 5,6,7 i problemi di forte pendenza, l'instabilità del versante, la sicurezza della galleria AV e gli impatti da essa derivanti, l'impatto paesaggistico nei confronti del crinale significativo, l'accessibilità veicolare inadeguata e l'assenza di percorsi ciclopedonali siano non superabili. Pertanto si ritengono i lotti 5,6,7 non sostenibili. Per quanto riguarda il lotto 4, si invita il Comune a inserirlo nel comparto sub 2 qualora venisse garantita la continuità dell'edificato."*

Per quanto riguarda gli altri lotti N. 1,2,3 si ritiene l'intervento sostenibile a fronte del rigoroso rispetto di alcune indicazioni puntualmente riportate nella proposta di parere di ARPAE AACM allegato (allegato A).

La proposta di Accordo operativo è stata inoltre depositata durante il periodo dal 12/06/2019 al 12/08/2019 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 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 Dimensionamento delle previsioni residenziali del PSC**

Rilevando che il PSC ha definito previsioni di sviluppo urbano di tipo residenziale per un dimensionamento pari a 1560 alloggi per il Comune di Pianoro e considerando che il PSC demandava alla fase di formazione di ciascun POC la verifica da parte dell'Amministrazione comunale dello stato di attuazione del PSC e l'aggiornamento del dimensionamento, si ritiene opportuno fornire un monitoraggio dell'attuazione delle previsioni del PSC con particolare riferimento alle quote di alloggi previsti dal presente accordo operativo e di quelli programmati dall'amministrazione comunale nell'ambito della Delibera di indirizzo assunta ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017.

### **2.2.2. Vincoli e tutele di natura ambientale e paesaggistica**

Si rileva la presenza di un crinale significativo in prossimità di via della Collina, come si evince dalla Tav.1 del PTCP e si richiamano integralmente le disposizioni di cui all'art. 7.6 del PTCP (allegato A del PTM), che recepisce ed integra l'art. 20 comma 1 lettera a) e commi 2 e 3 del PTPR.

In merito a tale tutela, la scheda d'ambito relativa all'ambito ARS.P\_III dispone, tra le prescrizioni particolari con riferimento agli aspetti geologici, idrogeologici ed idraulici, che sia individuata l'area di crinale secondo quanto stabilito dall'art. 46 comma 1 delle NTA del PSC e che entro tale area debbano trovare applicazione le disposizioni normative di cui al comma 2 dello stesso articolo 46. In particolare, il comma 2 lettera b) prevede che gli interventi edilizi di nuova realizzazione eventualmente ammessi negli ambiti territoriali su cui ricadono le diverse linee di crinale, dovranno essere localizzati in modo tale da mantenere una fascia di altezza pari a mt. 10 di visuale dell'intero crinale libera da costruzioni e comunque nelle parti già interessate dalla presenza di infrastrutture e attrezzature e/o in contiguità delle aree insediate. La lettera e) dello stesso comma dispone inoltre che gli interventi ammessi che ricadono entro le aree di crinale, sono soggetti al rispetto delle caratteristiche tipologiche locali; le altezze massime di sagoma per tali interventi non devono superare i 9 m. e, quando visibilmente esposte, devono essere dotate di schermature vegetali costituite dalle essenze di maggiore altezza tra quelle tipiche dell'area.

Si chiede pertanto di subordinare la conferma delle previsioni relative ai lotti 5, 6 e 7, disposti lungo via della Collina, al rispetto delle disposizioni sopra riportate.

### **2.2.3. Assetto planivolumetrico**

Si prende atto che il presente accordo operativo attua una sola parte dell'ambito ARS.P\_III previsto dal PSC e che il perimetro del sub-ambito in via di attuazione corrisponde con il perimetro delle proprietà che hanno manifestato il proprio interesse ad attuare le previsioni insediative. Come si evince dagli elaborati, inoltre, la distribuzione dei lotti all'interno del sub-ambito è influenzata dalla necessità di rispettare la fascia di inedificabilità relativa alla presenza della galleria TAV al di sotto della superficie dell'ambito. A tal proposito, tuttavia, tenendo conto del fatto che con la procedura prevista dall'art. 4 della L.R. 24/2017 le proposte di accordo operativo attuano, senza la necessità di predisporre il POC, le previsioni del PSC vigenti, si chiede comunque di rispettare quanto previsto dall'art. 4 bis del PSC che, nel dettare gli indirizzi per gli interventi soggetti a POC, indica: *"Nel prevedere l'attuazione degli ambiti di possibile trasformazione urbana del PSC, il POC deve garantire che gli interventi si sviluppino come espansioni organiche e compatte dei tessuti urbani adiacenti, senza soluzioni di continuità, al fine di integrare nella maggiore misura possibile le rispettive reti dei servizi e di accessibilità con quelle dei tessuti esistenti, evitando fenomeni di frammentazione insediativa nello sviluppo urbano e favorendo la formazione di dotazioni territoriali di adeguata consistenza unitaria."*

### **2.2.4 ERS**

Relativamente al tema dell'Edilizia Residenziale Sociale ERS, si richiama quanto stabilito dall'art. 2 del PSC, commi 10 e 11, in merito alla necessità di garantire una dotazione minima di alloggi ERS pari al 20% del dimensionamento del PSC. Tale dotazione-obiettivo è richiesta anche ai sensi della L.R. n. 24/2017, in quanto Pianoro è un Comune ad alta tensione abitativa (Elenco dei Comuni dell'Emilia-Romagna considerati ad alta "tensione abitativa", in vigore dal 18 febbraio 2004 e Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/2/2004). In merito alle tipologie di ERS, esse sono indicate al comma 12 dell'art. 2 del PSC e comprendono anche l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), costituita da alloggi di proprietà pubblica. Si prende atto che il presente accordo prevede che 3 degli alloggi realizzati dal privato siano ceduti al Comune come ERP, tuttavia tali alloggi non soddisfano le quantità minime previste dallo strumento urbanistico vigente. Si chiede pertanto di dimostrare nell'accordo operativo il soddisfacimento dell'obiettivo richiesto dal PSC e dalla normativa vigente pari al 20% degli alloggi totali.

### **2.2.5. Accessibilità del comparto e mobilità sostenibile**

Con riferimento alle indicazioni della Valsat del PSC, l'ambito è accessibile da via Donini che risulta idonea a sostenere un incremento di accessi veicolari. Si prende inoltre atto che l'accordo prevede la realizzazione di una rotatoria di ingresso al comparto, posta sulla stessa via Donini, che ha lo scopo di rendere più scorrevole il traffico sulla viabilità limitrofa e di rendere più sicura l'intersezione tra via Donini e via Giardino.

Per quanto attiene alla mobilità sostenibile, il comparto non è servito direttamente da una linea di trasporto pubblico, che però risulta accessibile a distanze modeste, lungo via dello Sport. La scheda di Valsat rilevava pertanto la necessità di collegare il comparto residenziale alle fermate di TPL limitrofe e al centro abitato mediante opportuni percorsi ciclopedonali. Dagli elaborati si evince che è prevista la realizzazione di un marciapiede, raccordato con gli altri presenti sulla via Donini, al fine di garantire la sicurezza degli spostamenti pedonali. Si chiede di dimostrare che l'accessibilità sostenibile al comparto sia comunque garantita anche senza la realizzazione di un percorso ciclabile, valutando anche le condizioni di sicurezza degli spostamenti ciclabili interni al comparto e di collegamento con le fermate del servizio di trasporto pubblico.

Si osserva inoltre che le considerazioni della Valsat del PSC fanno riferimento ad un accesso al comparto da via Donini il che, alla luce dell'assetto proposto, non risulta previsto per i lotti 5,6 e 7 che hanno invece accesso da via della Collina. Si chiede di subordinare le previsioni relative ai lotti 5, 6 e 7 alla verifica delle condizioni di accessibilità lungo via della Collina.

### **2.2.7. Dotazioni pubbliche**

Relativamente alla superficie da cedere all'amministrazione, il comma 8 dell'art. 24 del PSC, che detta le prescrizioni per gli ambiti ARS, prevede che il 30% della Superficie territoriale d'ambito sia ceduto all'amministrazione comunale per la realizzazione di ulteriori politiche pubbliche e strategiche.

L'art. 24 del PSC prevede inoltre che la superficie permeabile sia pari ad almeno il 30% della Superficie territoriale d'ambito, ovvero pari a 6.357,6 mq.

Dalla Tavola 10 degli elaborati si evince che la Superficie permeabile di progetto è pari a 16.259,44, comprensiva dei 7.992,43 mq di cui è prevista la cessione al Comune. Tale superficie ceduta al Comune risulta superiore al 30% della St, in conformità con quanto previsto dal comma 8 dell'art.24 del PSC. L'area ceduta all'amministrazione dovrebbe essere utilizzata per la realizzazione di ulteriori politiche pubbliche e strategiche, tuttavia risulta interclusa e scarsamente accessibile, oltre ad essere interessata dalla fascia di inedificabilità.

Si chiede all'Amministrazione comunale di esplicitare gli obiettivi pubblici previsti per l'area che verrà acquisita, tenendo conto del fatto che la stessa non risulta edificabile né può essere impermeabilizzata.

Relativamente al verde pubblico condominiale, l'art. 24 del PSC, al comma 8, indica la necessità di garantire che la quota di verde privato condominiale non sia inferiore al 20% della Superficie fondiaria. Dagli elaborati di progetto non si evince se tale indicazione sia rispettata, si chiede pertanto di esplicitarlo negli elaborati di progetto nonché tra gli obblighi a carico del privato indicati nel testo dell'accordo.

### 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 di tutte le indicazioni sopra riportate, 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 L.R. 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.

### 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	Referente per il	Il Funzionario Tecnico
Servizio Pianificazione	Coordinamento	(Ing. Silvia Bernardi)
Urbanistica	della pianificazione comunale	(firmato digitalmente)
(Ing. Mariagrazia Ricci)	(Arch. Maria Grazia Murru)	
(firmato digitalmente)	(firmato digitalmente)	