



**Area Pianificazione Territoriale  
Servizio urbanistica**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

ACCORDO OPERATIVO

ATTUAZIONE AMBITO ANS\_C.5.1 DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

del Comune di

**BUDRIO**

**PROCEDIMENTO:**

Parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo Operativo (ai sensi dell'art. 38 e dell'art. 19 L.R. n. 24/2017)

Bologna, 18 novembre 2020

## 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 L.R. 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 l'attuazione dell'ambito ANS\_C.5.1.

La società Le Querce D'Albareda Società Agricola S.r.l. ha presentato una proposta di Accordo Operativo per l'attuazione dell'ambito ANS\_C.5.1 – Via Albareda.

La Giunta Comunale infine, in data 30/01/2020 con deliberazione n. 56, 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 L.R. n. 24/2017, unitamente al parere in materia di vincolo sismico espresso ai sensi dell'art. 5 della L.R. 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**

Le aree oggetto della proposta di Accordo Operativo si trovano nella zona nord-occidentale del centro abitato del Comune di Budrio, a margine del territorio urbanizzato, su un'area ad uso agricolo nei pressi dell'incrocio tra Via Rabuina e Via Albareda della Mura, che dista 600 m circa dal Torrente Idice che scorre a nord-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.5.1, oggetto del presente Accordo, è di 39.100 mq.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un comparto prevalentemente residenziale, organizzato in 20 lotti, divisi da un parco pubblico, per una superficie SU complessiva pari a 8.602 mq di cui 1.564 mq (suddivisi in due lotti) destinati ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Le dotazioni previste, necessarie all'insediamento della capacità insediativa, consistono nella viabilità privata di accesso ai lotti, nella dotazione di parcheggi pubblici (P1=1.727 mq), di parcheggi privati pertinenziali ed infine nella dotazione di verde pubblico (U= 8.136 mq) così come si evince dallo schema di convenzione e dagli elaborati forniti a seguito della STO tenutasi in data 20.07.2020. 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 Straordinario pari a 527.850 €, di cui 353.124 € sotto forma di opere di ristrutturazione e la rigenerazione del patrimonio pubblico comunale e la quota rimanente, pari a 174.726 €, mediante la realizzazione di una pista ciclabile che collega l'Ambito alla rete esistente unitamente al ripristino di un tratto di Via Albareda.

## **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 – Sezione di Bologna, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio, Consorzio della Bonifica Renana, Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile – Servizio Area Reno e Po di Volano, HERA SpA, SNAM Rete Gas 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 esprime una serie di considerazioni tra le quali quelle relative alla necessità di escludere piani interrati, di rivedere la viabilità interna del comparto limitando quanto più possibile il consumo di suolo per la realizzazione di strade carrabili di realizzare la vasca di laminazione in maniera tale da renderla accessibile e fruibile e la necessità di rivedere il progetto del verde al fine di tutelare il corridoio visuale verso la campagna e garantire le idonee operazioni di manutenzione del verde.

La proposta di Accordo operativo è stata inoltre depositata durante il periodo dal 19/02/2020 al 19/04/2020 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**

Come riportato nel testo dell'Accordo e della Convenzione, nonché negli elaborati progettuali, la proposta di Accordo prevede la realizzazione a cura del Soggetto Attuatore, oltre che di alloggi in regime di edilizia residenziale libera, anche di alloggi in regime di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) per un totale di 1.564 mq di SU in regime di edilizia convenzionata in proprietà con determinazione del PICA con graduatorie fornite dal Comune. Tale quantità risulta conforme a quanto disposto dall'art. 4.2, comma 8, del PSC, ovvero che il POC deve fissare una quota pari ad almeno il 20% delle aree interessate dagli interventi di nuovo insediamento che sia oggetto di cessione gratuita al Comune finalizzata all'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

Si segnala che l'art. 4.2, comma 7, definisce le forme ammesse di edilizia residenziale sociale (ERS), ed in particolare: *“alloggi in locazione permanente (o di durata almeno trentennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica. Nelle politiche per l'ERS (di cui fanno parte anche gli interventi di edilizia residenziale pubblica) può rientrare anche la realizzazione di quote minoritarie di alloggi in affitto con patto di futura vendita o di alloggi per la vendita a prezzo convenzionato, alle condizioni definite dall'Amministrazione comunale”*.

Considerato quanto previsto dal PSC si chiede pertanto che l'ERS sia realizzato dal soggetto attuatore nelle forme previste dall'art.4.4, comma 7, del PSC.

### **2.2.2 Contributo straordinario**

Come evidenziato in premessa, si rileva che, come indicato nello Schema di Convenzione (art. 8) e nella proposta di Accordo Operativo (art.3), il contributo straordinario che il soggetto attuatore si impegna a corrispondere a favore dell'amministrazione comunale ammonta ad Euro 527.850. Tale contributo verrà corrisposto al comune in forma di opere.

Nello specifico, parte del Contributo Straordinario viene corrisposto per un ammontare pari a 353.124 € per opere di interesse pubblico inerenti alla ristrutturazione di alloggi di proprietà del Comune di Budrio destinati ad ERP, oggi sfitti in quanto non agibili e che l'amministrazione comunale stessa si riserva di individuare successivamente con maggior dettaglio. Il restante importo pari a Euro 174.726 € è corrisposto attraverso la realizzazione del tratto di pista ciclopedonale di collegamento del comparto con la rete ciclopedonale esistente con riferimento anche al tratto in corso di realizzazione mediante il co-finanziamento del “Bando Periferie”, nonché attraverso la sistemazione di un tratto di Via Albareda. Preso atto della volontà dell'amministrazione comunale di procedere con la rigenerazione del patrimonio ERP attraverso l'utilizzo del contributo straordinario, e rilevato che la scheda d'ambito di PSC prevede tra le dotazioni territoriali a carico del soggetto attuatore la realizzazione di *“percorsi ciclopedonali di collegamento”*, si suggerisce all'amministrazione comunale di valutare di inserire in convenzione tali opere a carico del soggetto attuatore senza, tuttavia, ricorrere al Contributo straordinario. Tale contributo può invece essere riservato ad altri interventi di interesse pubblico non indispensabili alla sostenibilità dell'intervento e da realizzarsi comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al Dlgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.

### **2.2.3 Corridoi visuali**

Come specificato dalla scheda di PSC relativa all'ambito ANS\_C.5, esso è interamente ricompreso all'interno della “zona di tutela della struttura centuriata”; l'ambito costituirà inoltre 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 ipotizza la previsione di un parco pubblico lineare, che attraversa il comparto residenziale in direzione est-ovest, dotato di arredo urbano che ne favorisce la fruizione da parte dei cittadini e dei percorsi distinti pedonale e ciclabile che consentono il collegamento dalla Via Albareda delle Mura verso la campagna.

Ai fini di salvaguardare la visuale libera verso la campagna ed il Torrente Idice, si ritiene necessario che il progetto del verde preveda un approfondimento del "margine urbano" nonché interventi finalizzati alla tutela e la valorizzazione della visuale libera (ad esempio in corrispondenza del tratto prospiciente il parco pubblico).

Prendendo atto della documentazione presentata a seguito della seduta della STO tenutasi in data 20/07/2020, dalla quale si evince che il progetto prevede l'eliminazione di circa 40 alberature, e tenuto conto delle considerazioni espresse nel parere di ARPAE AACM allegato alla presente relazione, si chiede all'amministrazione comunale di procedere con una revisione del progetto del verde e con appositi approfondimenti paesaggistici che garantiscano la tutela degli aspetti di cui sopra con particolare riferimento al tema dei "margini urbani". A tal fine si chiede di limitare al massimo l'eventuale riduzione del numero di alberature originariamente proposte prevedendo anche adeguate misure finalizzate a garantire le successive operazioni di manutenzione nel tempo così come richiesto anche da ARPAE AACM.

### **2.2.5 Viabilità interna**

Dagli elaborati progettuali si rileva che la viabilità interna al comparto prevista è composta da due assi est-ovest, uno di accesso al comparto dalla rotatoria di nuova realizzazione tra le Vie Albareda delle Mura e Rabuina ed uno di distribuzione verso i lotti 15-20, da un asse nord-sud ed infine da una rotatoria. Prendendo atto delle modifiche progettuali apportate a seguito della seduta della STO del 20/07/2020 si chiede di migliorare la progettazione della viabilità interna prevedendo l'eliminazione del tronco più a nord dell'asse nord-sud interno al comparto, limitando a 3 i bracci della rotatoria, al fine di limitare il consumo di suolo per la realizzazione di strade carrabili. Non appare infatti chiara la necessità di prolungamento dell'asse viario in tale direzione.

### **2.2.6 Vasca di laminazione**

Dagli elaborati progettuali si rileva che è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione. Si prende inoltre atto che, a differenza di quanto previsto nel progetto depositato, a seguito della STO di cui in premessa si è deciso di collocare la stessa all'interno del parco lineare e pertanto internamente al comparto. Si segnala che, affinché essa possa essere inclusa nella quantificazione della superficie da destinare a verde pubblico, così come risulta dagli elaborati, essa deve poter essere fruibile in sicurezza dalla collettività e pertanto il suo accesso non ostruito da recinzioni.

### **2.2.7 Piani interrati**

Per quanto riguarda la realizzazione di interrati come condiviso nella STO del 20/07/2020 e come rilevato da ARPAE AACM, anche alla luce di quanto riportato nei pareri degli Enti competenti relativamente al rischio idraulico e alla profondità della falda, si chiede di escludere per l'intero ambito la possibilità di realizzare vani interrati, sia per motivi di salubrità (parere AUSL) sia per motivi di rischio idraulico.

## **2.3 Ulteriori considerazioni ambientali**

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 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 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  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
(Ing. Mariagrazia Ricci)

La Referente per il  
Coordinamento  
della pianificazione comunale  
(Arch. Maria Grazia Murru)

Il Funzionario Tecnico  
(Ing. Silvia Bernardi)