



**Area Pianificazione Territoriale**

***Servizio urbanistica***

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**OGGETTO:**

ACCORDO OPERATIVO

ATTUAZIONE AMBITO ANS-C1.2 DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

del Comune di

**MEDICINA**

**PROCEDIMENTO:**

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

Bologna, 2 dicembre 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 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 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.

La società Villa Fontana Srl ha presentato una proposta di Accordo Operativo per l'attuazione dell'ambito ANS C1.2 - Villa Fontana, che prevedeva di fatto l'attuazione di quanto già previsto nell'accordo ai sensi art. 18 L.R. 20/2000 approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazioni n. 46 del 07/05/2008, n. 118 del 20/10/2008 e n. 33 del 01/04/2009.

La Giunta Comunale in data 25/03/2019 con deliberazione n. 42 ha ritenuto accoglibile la proposta di Accordo Operativo presentata dalla Società Villa Fontana Srl, 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 L.R. n. 19/2008, sarà depositato in sede di Comitato Urbanistico Metropolitan 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 frazione di Villa Fontana, Comune di Medicina, e si estendono sia a Est che a Ovest di Via Fasanina; tali aree risultano individuate alla Tav. 1 (Foglio 2) del PSC e disciplinate all'art.5.3.2 come ANS\_C1 – “Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali” ed in particolare “Ambiti a conferma di previsioni di PRG previgente.” Tali aree sono collocate a margine del territorio urbanizzato e ben collegate alla viabilità esistente: quelle poste a ovest, che conservano ancora una connotazione agricola, confinano con la stessa via Fasanina, mentre quelle ad est si attestano lungo la Via Federico Bartolini e la Via Don Angelo Verlicchi e sono in adiacenza ai comparti residenziali di recente realizzazione, alle strutture sportive e al parco pubblico esistente.

L'area ha una Superficie Territoriale complessiva di circa 70.000 mq di cui circa 50.000 mq di proprietà della Società Villa Fontana Srl.

Il progetto prevede la realizzazione di interventi privati e di urbanizzazione nell'ambito delle aree di proprietà privata, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione poste all'esterno di queste su aree di proprietà del Comune di Medicina, di altri Enti o di altri soggetti privati da acquisire tramite procedura espropriativa.

Gli interventi privati, come indicato nella relativa scheda VIP di Ambito contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, consistono in una capacità insediativa complessiva di 14.500 mq di Su residenziale. Di tale superficie:

- 1.252,79 mq Su saranno per edilizia convenzionata per la vendita al prezzo massimo di 1.800,00 €/mq Sc (come previsto dall'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000);<sup>1</sup>
- 1.500 mq Sc (quota prevista dall'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000) saranno da cedere all'Amministrazione comunale per la realizzazione di ERS.

La Superficie Utile complessiva può contemplare una percentuale variabile di usi diversi dalla residenza in misura non inferiore al 5% e non superiore al 10% della Su complessivamente ammessa, secondo le reali esigenze di mercato in relazione al nuovo insediamento. Si prevede comunque la realizzazione di una piccola struttura commerciale posizionata all'interno del lotto 20 e affacciata sullo spazio pubblico.

Il soggetto attuatore ha già provveduto alla realizzazione di alcune delle opere pubbliche previste dall'Accordo ex art.18 L.R.20/2000, in particolare alla realizzazione di una Scuola Elementare di due sezioni con annessa palestra e mensa, al tombamento dello Scolo Garda in corrispondenza dell'area urbanizzata ed alla realizzazione di 247,21 mq da adibire ad ERS (che sono già stati realizzati all'interno di un lotto AUC\_B).

Le dotazioni previste, necessarie all'insediamento della capacità insediativa, consistono nella viabilità privata di accesso ai lotti, nella dotazione di parcheggi pubblici P1=4.511 mq, dimensionata in modo da soddisfare le quantità fissate dall'art. 6.1.2 del RUE, maggiorate del 20% – come già previsto dall'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto – ed infine nella dotazione di verde pubblico V1= 16.198 mq (conformemente a quanto previsto dall'art.6.1.2 del RUE). Le aree di parcheggio pubblico sono previste sia nei pressi della Via Fasanina che in prossimità al parcheggio pubblico già realizzato dall'Attuatore contestualmente alla realizzazione della scuola. L'Accordo prevede inoltre tra gli obblighi del soggetto attuatore la realizzazione della vasca di laminazione, per stralci funzionali da attuarsi in concomitanza con la realizzazione dei singoli lotti, e la sua manutenzione.

Oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'attuatore si farà carico delle seguenti opere di infrastrutturazione generale:

- Miglioramento della viabilità attuale:
  - Via Fasanina: realizzazione di una nuova rotonda all'intersezione con la Via Federico Bartolini;
  - collegamento ciclabile del comparto con la scuola elementare e con l'area sgambatura cani;
  - miglioramento dell'intersezione tra la Via Verlicchi e la Via San Donnino mediante la realizzazione di una mini rotonda;
  - miglioramento dell'intersezione tra la Via Fasanina e la SP 253 S. Vitale mediante la realizzazione di una corsia di immissione sulla strada provinciale in direzione Bologna;
- Tombamento del Fosso Villa Fontana adiacente a Via Fasanina;

<sup>1</sup> Secondo quanto previsto dall'Accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000 sottoscritto, l'Attuatore si obbligava a realizzare 1.500 mq da adibire a ERS, di cui 247,21 mq sono già stati realizzati all'interno del lotto AUC\_B sito in via Placido Rizzotto.

- Interramento della linea di Media Tensione esistente per l'intero tratto aereo che interessa le aree oggetto di intervento; tale opera bonifica una vasta porzione di terreni su entrambi i lati di Via Fasanina.

## **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, Consorzio della Bonifica Renana.

Il Comune ha inoltre acquisito e trasmesso alla Città metropolitana i pareri di: Telecom SpA, Hera SpA, E-distribuzione SpA, SRM – Agenzia per la Mobilità e il Trasporto Pubblico Locale, Nuovo Circondario Imolese – Servizio Sismico Associato, Città Metropolitana – Servizio 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 durante il periodo dal 02/05/2019 al 01/07/2019 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 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 dotazioni**

L'ambito ANS\_C1, come sopra specificato, è un ambito di conferma di previsioni di PRG, inserite tramite variante anticipatoria durante la Conferenza di pianificazione del PSC ai sensi dell'art. 41 della previgente legge regionale n. 20/2000, facente parte del territorio urbanizzabile prevalentemente residenziale, disciplinato dall'art. 5.3.2 del PSC.

In sede di approvazione al PSC il Comune ha inserito una disciplina specifica volta a rafforzare le comprovate ragioni d'interesse pubblico e dell'indifferibilità degli interventi, prevedendo al comma 7 dell'art.1.1.3 che, nei casi di variante anticipatoria di cui all'art. 41 della L.R. 20/2000, in ragione delle motivazioni di pubblico interesse, si possa giungere all'approvazione del PUA e al convenzionamento anche nelle more dell'approvazione del primo POC.

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\_C1.2" la quale prevede una capacità edificatoria d'ambito pari a 14.500 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 193 alloggi (calcolati su un parametro relativo all'alloggio convenzionale pari a mq 75) per una CEA massima pari a 14.500 mq di SU. Dall'analisi degli elaborati dell'Accordo Operativo si riscontra un numero di alloggi pari a 202 che può essere considerato coerente con quanto previsto dal PSC. Considerando che la Capacità Edificatoria d'Ambito (CEA) è la somma delle capacità edificatorie private e pubbliche, si chiede di chiarire se per l'ambito in oggetto, la CEA debba intendersi riferita esclusivamente ai diritti edificatori privati, trattandosi di una previsione del previgente PRG.

Si chiede, inoltre e in generale, di monitorare l'attuazione delle previsioni del PSC con particolare riferimento alle quote di alloggi previsti dall'Accordo Operativo e di quelli eventualmente programmati dall'amministrazione comunale nell'ambito della Delibera di indirizzo assunta ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017.

Si sottolinea che il monitoraggio del dimensionamento dovrà essere effettuato con riferimento all'alloggio convenzionale pari a 75 mq.

Come sopra specificato e richiamando le considerazioni di ARPAE rispetto al numero di alloggi previsti, il dimensionamento dell'Accordo operativo può essere considerato coerente con quello del PSC.

Considerando, tuttavia, che la previsione si colloca in un contesto frazionale e richiamando quanto espresso in sede di variante anticipatoria al PRG (Delibera di Giunta provinciale del 7/12/2010) e nell'ambito del procedimento di approvazione del PSC, ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale della previsione, si ritiene necessario verificare l'impatto dell'attuazione dei contenuti dell'Accordo operativo sul sistema dei servizi sia comunali che rispetto alla frazione di Villa Fontana. Dovrà inoltre essere dimostrato il soddisfacimento dello standard di dotazione minimo, sia a livello quantitativo che qualitativo.

Si rileva che la verifica dello standard, nell'ambito dell'Accordo Operativo, viene effettuata sulla SU e pertanto si richiama anche la necessità di integrare l'Accordo Operativo con un elaborato di verifica dello standard anche rispetto al totale degli abitanti potenziali, così come richiesto dalla L.R. 20/2000 (30 mq/ab) tenendo comunque conto delle dotazioni già realizzate.

### **2.2.2 Collegamento sostenibile del comparto**

La scheda Valsat e di Indirizzo Progettuale (VIP) relativa all'ambito ANS\_C1.2, tra le indicazioni in merito al sistema dei vincoli, delle infrastrutture e delle condizioni limitanti, prescrive che l'intervento si faccia carico dell'implementazione e del raccordo dei percorsi con la rete ciclabile esistente, con particolare riferimento al raccordo con i percorsi esistenti nel parco pubblico e su via Fasanina, e del riordino delle fermate di sosta bus.

Si dà atto che tra le opere previste a carico del soggetto attuatore è presente il collegamento ciclopedonale del comparto di nuova realizzazione con la scuola elementare e con il percorso esistente all'interno del parco di cui sopra, lato nord di via Bartolini nonché la realizzazione di un tratto di pista ciclabile interno al comparto che costituisce una porzione della rete ciclabile per la mobilità quotidiana prevista nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), approvato con Delibera di Consiglio metropolitano di Bologna n. 54 del 27/11/2019 quale rete "strategica" lungo il percorso dell'ex tracciato ferroviario.

Con l'obiettivo di migliorare l'accessibilità sostenibile dell'intera frazione (anche in considerazione dell'attuazione delle previsioni dell'Accordo Operativo) e al fine di incentivare gli spostamenti sistematici dei residenti di Villa Fontana e l'intermodalità con il trasporto pubblico, si suggerisce infine all'amministrazione comunale, di programmare e mettere in atto tutte le azioni al fine di garantire anche la realizzazione del collegamento ciclopedonale sicuro con l'attuale servizio di TPL, ovvero con la fermata "Fasanina" posizionata sulla via San Vitale, anche in vista del previsto potenziamento del TPL su via San Vitale con la realizzazione del collegamento Metrobus Bologna-Medicina, inserito tra le opere strategiche del PUMS.

### 2.2.3 Progetto del verde

La scheda Valsat e di Indirizzo Progettuale relativa all'ambito ANS\_C1.2, tra le "Condizioni alle trasformazioni e gli indirizzi progettuali ed elementi principali per la sostenibilità", prescrive che le dotazioni di verde siano realizzate in forma centrale e compatta e in posizione tale da garantirne un'ampia fruibilità e *in posizione adiacente al tessuto consolidato limitrofo*.

Pur prendendo atto che la localizzazione delle aree destinate a verde pubblico risponde a tali criteri, si richiama la prescrizione della scheda d'ambito che prevede la necessità di garantire una fascia continua di almeno 5 m di verde privato fittamente piantumato con essenze arboree e arbustive per adempiere alla funzione di filtro e mitigazione verso la campagna, nonché lungo via Fasanina lungo la quale appare auspicabile prevedere una fascia a verde di mitigazione di maggiore ampiezza rispetto a quella prevista nella proposta di Accordo Operativo.

Si chiede pertanto di recepire quanto sopra richiamato negli elaborati dell'Accordo Operativo con particolare riferimento all'elaborato D.01 - Norme Tecniche di Attuazione.

### 2.2.4 Numero massimo di piani

La scheda Valsat e di Indirizzo Progettuale allegata al PSC relativa all'ambito ANS\_C1.2, tra le "Condizioni alle trasformazioni e gli indirizzi progettuali ed elementi principali per la sostenibilità", prescrive che *"gli edifici non potranno superare di norma i 4 piani di altezza f.t., su parere positivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio anche sulla base di un approfondimento delle caratteristiche edilizie caratterizzanti il centro frazionale di Villa Fontana, si potranno raggiungere i 5 piani per edifici snelli e per una quota non superiore al 10% della Sup. coperta"*.

Al fine di valutare con attenzione la realizzazione di edifici più alti di quattro piani e garantire la coerenza con il PSC si chiede di integrare gli elaborati dell'Accordo Operativo, con particolare riferimento alla NTA, recependo le prescrizioni della scheda VIP sopra richiamate.

### 2.2.5 Vani Interrati

Relativamente alla possibilità di realizzare i vani interrati, richiamando i contenuti del parere di ARPAE e considerando che il Consorzio di Bonifica non ha formulato prescrizioni in merito, si chiede al Comune di verificare la possibilità di eliminare o ridurre al minimo la presenza di vani interrati. Questo aspetto potrà, in ogni caso, essere oggetto di confronto e approfondimento nell'ambito dei lavori del CUM.

## 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), e delle valutazioni espresse nella presente Relazione. La valutazione positiva sulla Valsat è inoltre subordinata al rispetto dei pareri degli Enti ambientali, e delle considerazioni e prescrizioni di natura 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.

### **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)

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

Il Funzionario Tecnico  
(Ing. Silvia Bernardi)