



COMUNE DI BUDRIO

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Servizio Urbanistica



ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017, AMBITO ANS.C.5 VIA ALBAREDA, BUDRIO CAPOLUOGO

RELAZIONE TECNICA (CONTRODEDUZIONI)

Responsabile Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Arch. Laura Pollacci

documento firmato digitalmente

INDICE

- Premessa	pag. 3
- CUM	pag. 5
- Controdeduzioni alle Riserve formulate dalla Città Metropolitana e alle osservazioni alla VALSAT	pag. 6

PREMESSA

Con atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 75 del 21/12/2018, è stato 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, 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 LR 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 che la Giunta Comunale, in data 30/01/2020 con deliberazione n. 56, ha ritenuto accoglibile, in quanto conforme alla disciplina territoriale vigente e rispondente all'interesse pubblico.

Ai sensi dell'art. 38 comma 9 L.R. 24/2017, la proposta di accordo operativo è stata trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per acquisirne il parere, nonché al CU competente;

Ai sensi dell'art. 19 commi 3 e 4 L.R. 24/2017 la Città metropolitana di Bologna è l'autorità competente per la valutazione ambientale relativa agli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni facenti parte del territorio metropolitano, ed esprime il parere motivato in sede di CU, acquisendo il parere della Agenzia Regionale per la Prevenzione Ambiente ed Energia (ARPAE).

La proposta di Accordo Operativo è stata trasmessa alla Città Metropolitana di Bologna con nota P.G. n. 4128 del 18.02.2020, per gli adempimenti di competenza del Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM).

La Struttura Tecnica Operativa, costituita dalla Città metropolitana di Bologna a supporto del CUM, ha verificato la completezza della documentazione tecnica e amministrativa trasmessa dal Comune di Budrio in merito all'Accordo Operativo in oggetto. Detta verifica ha comportato la necessità di richiedere documentazione integrativa.

In data 20 luglio 2020 si è tenuta una riunione preliminare della Struttura Tecnica Operativa, finalizzata alla migliore definizione e al perfezionamento dei contenuti dell'Accordo Operativo in vista del CUM; gli esiti di tale riunione sono stati trasmessi con nota P.G. 37566 del 23.07.2020;

Con nota acquisita agli atti con prot. n. 35234 del 13.07.2020 il Comune ha chiesto un rinvio del CUM con conseguente differimento dei termini procedurali.

La Città Metropolitana ha convocato il Comitato a seguito del ricevimento della documentazione da parte del Comune, con conseguente scadenza dei termini procedurali al 28.11.2020.

Con comunicazione del 3.11.2020 il Presidente del CUM ha convocato la seduta del CUM per il giorno 27.11.2020, in modalità telematica, per la formulazione del parere di competenza previsto ai sensi dell'art. 38, comma 10, L.R. n. 24/2017;

Con Atto sindacale n. 222 del 25.11.2020, la Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente, ha espresso valutazione ambientale positiva relativa al Rapporto Ambientale e alla sostenibilità ambientale dello strumento attuativo condizionata al rispetto delle prescrizioni ambientali riportate nell'Atto, nonché il parere in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008.

Il CU per l'espressione del parere di sostenibilità ambientale e territoriale della proposta di Accordo operativo del Comune di Budrio, avviato ai sensi dell'art. 4, L.R. n. 24/2017, per l'attuazione dell'ambito ANS.C.5.1 Albareda, si è svolto il giorno 27/11/2020 alle ore 14 in modalità telematica.

In data 1/12/2020 con PG n. 26734 la Città Metropolitana ha trasmesso il verbale del CU contenente contenente il parere motivato del CUM previsto ai sensi dell'art. 38, comma 10, L.R. n. 24/2017.

PARERE CUM

“Sulla base dei pareri espressi dalla Città metropolitana di Bologna, da intendersi come parte integrante e sostanziale del Parere del CUM, in merito:

- alla riduzione del rischio sismico, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19 del 2008;*
- in qualità di autorità competente all'espressione della valutazione ambientale sugli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni facenti parte del territorio metropolitano, ai sensi dell'art. 19 comma 3 della L.R. n. 24 del 2017;*

Il CUM, raggiunta la posizione unitaria dei componenti, esprime il seguente parere motivato ai sensi all'art. 38, comma 10 della L.R. 24/2017:

Sulla proposta di Accordo Operativo del Comune di Budrio, avviato ai sensi dell'art. 4, L.R. n. 24/2017, a seguito dell'istanza presentata dalla società Le Querce D'Albareda Società Agricola S.r.l., si esprime parere positivo condizionato al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- Relativamente alla ValSAT si richiamano integralmente l'Atto del Sindaco n. 222 del 25.11.2020 ed i relativi allegati;*
- In merito alla tutela dei corridoi visuali e alla viabilità interna, il Comune si impegna a verificare la possibilità di modificare il progetto nella direzione indicata;*
- Il Comune si impegna a garantire la conformità dell'Accordo Operativo con il PSC in relazione sia al dimensionamento complessivo e specifico per l'ambito, che al tema dell'ERS. Relativamente al tema dell'ERS, il Comune si impegna al rispetto di quanto contenuto nel PSC con particolare riferimento alle tipologie di ERS definite dall'art.4.2 comma 8 del PSC, prevedendo quindi una quota non inferiore al 50% di alloggi in locazione permanente o di durata almeno trentennale;*
- Relativamente alla vasca di laminazione, il Comune si impegna a prevedere che i costi gestionali e manutentivi vengano posti a carico sei Soggetti Attuatori in perpetuo. I testi dell'Accordo e della Convenzione specificheranno tali impegni;*
- Relativamente alle tempistiche di attuazione dell'Accordo Operativo, si ritiene che esse debbano essere contenute entro i 5 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo. Si chiede inoltre di modificare il testo dell'Accordo e i relativi allegati esplicitando i termini perentori, pena la decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi.*
- Tutti gli elaborati facenti parte dell'AO dovranno essere coordinati nei contenuti e confacenti a quanto esplicitato nel presente verbale.*

Per quanto riguarda la realizzazione di interrati, la Città Metropolitana e la Regione confermano la richiesta di escludere per l'intero ambito la possibilità di realizzare vani interrati, sia per motivi di salubrità sia per motivi di rischio idraulico.”

CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE FORMULATE DALLA CITTA' METROPOLITANA E ALLE OSSERVAZIONI SULLA VALSAT

La Città Metropolitana di Bologna (da ora CM) con atto n.222 del 25/11/2020 firmato dal Vicesindaco FAUSTO TINTI, in sostituzione del Sindaco VIRGINIO MEROLA, ha formulato riserve e contestualmente ha valutato la compatibilità ambientale

Sono di seguito riportati: il testo di ogni riserva formulata, la risposta motivata, l'indicazione degli eventuali elaborati di riferimento.

2.2.1 Edilizia Residenziale Sociale

“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.”

Controdeduzione – Accolta

Come concordato nel CUM *“Il Comune si impegna a garantire la conformità dell'Accordo Operativo con il PSC in relazione sia al dimensionamento complessivo e specifico per l'ambito, che al tema dell'ERS. Relativamente al tema dell'ERS, il Comune si impegna al rispetto di quanto contenuto nel PSC con particolare riferimento alle tipologie di ERS definite dall'art.4.2 comma 8 del PSC, prevedendo quindi una quota non inferiore al 50% di alloggi in locazione permanente o di durata almeno trentennale”.*

2.2.3 Corridoi visuali

“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.”

Controdeduzione – Accolta

Come concordato nel CUM *“In merito alla tutela dei corridoi visuali e alla viabilità interna, il Comune si impegna a verificare la possibilità di modificare il progetto nella direzione indicata.”* Sarà richiesto in sede di premesso di costruire delle opere di urbanizzazione un approfondimento paesaggistico del progetto del verde in particolare in relazione al tema dei “margini urbani”.

2.2.5 Viabilità interna

“...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.”

Controdeduzione – Accolta

Come concordato nel CUM *“In merito alla tutela dei corridoi visuali e alla viabilità interna, il Comune si impegna a verificare la possibilità di modificare il progetto nella direzione indicata.”* E' stata pertanto modificata la viabilità interna come richiesto, così come visibile nella tavola 3.2 PLANIMETRIA GENERALE di progetto.

2.2.6 Vasca di laminazione

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.

Controdeduzione – Accolta

Come concordato nel CUM *“Relativamente alla vasca di laminazione, il Comune si impegna a prevedere che i costi gestionali e manutentivi vengano posti a carico dei Soggetti Attuatori in perpetuo. I testi dell'Accordo e della Convenzione specificheranno tali impegni.”*

Come deciso in sede di CUM con la Bonifica Renana, si rimanda il progetto di dettaglio della vasca di laminazione, con i relativi pareri degli enti competenti, all'interno del permesso di costruire, realizzando una vasca fruibile in sicurezza e senza 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.”

Controdeduzione – Non accolta

Per quanto concerne questo punto si rimanda all'analisi più approfondita al capitolo della presente *“PIANI INTERRATI”*, pagina 8.

LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

AUSL parere favorevole (parere del 24/06/2020, allegato alla determinazione di conclusione positiva della CdS, in atti al PG/2020/91775)

ARPAE AACM

“CONSIDERAZIONI E OSSERVAZIONI

“Per quanto concerne verde e permeabilità, si ritiene che il verde debba essere distribuito nei diversi lotti edificati in modo omogeneo evitando di affidare la realizzazione e manutenzione del verde agli spazi privati.

Per quanto riguarda lo spazio pubblico centrale di suddivisione edifici ERS/edifici privati, si invita ad utilizzare tecniche innovative ormai consolidate per la gestione delle acque meteoriche e del verde pubblico, valorizzandole in termini di spazi pubblici non solo vivibili ma attrattivi (piazze o giardini della pioggia, giochi d'acqua e di morfologia del terreno, spazi ad uso collettivo, ...) al fine di fungere da raccordo tra le due parti dell'ambito e di ospitare alcune funzioni ambientali quali la laminazione, il verde pubblico, i percorsi ciclabili e pedonali connessi alla rete esterna, nonché per migliorare il microclima e l'armonizzazione paesaggistica con il contesto circostante. Ovviamente una tale progettazione deve necessariamente rivedere l'impianto distributivo attuale, che posiziona gli edifici ai lati delle strade secondo uno schema ormai superato che privilegia l'autoveicolo come principale mezzo di accesso alle abitazioni.

Sempre in merito alla accessibilità si rileva l'inadeguatezza, soprattutto in termini di sicurezza stradale, dell'incrocio al posto della rotatoria. Una revisione complessiva del disegno progettuale avrebbe permesso di collocare la rotatoria all'interno del comparto, come è necessario per ridurre il rischio di incidenti.

Si chiede di inserire nelle NTA che il rilascio dei titoli abilitativi relativi ai singoli lotti sia subordinato alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, e che la realizzazione sia progressiva a partire dal lato limitrofo all'urbanizzato esistente evitando di lasciare lotti vuoti.

Per quanto riguarda le modifiche, si invita il Comune a mantenere alta l'attenzione affinché il progetto non venga stravolto nel suo impianto di base, con riferimento in particolare alle tipologie edilizie e alla effettiva realizzazione degli edifici ERS.

Per quanto riguarda la realizzazione di interrati, come condiviso nella STO del 20/07/2020 e 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 (parere Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile). In particolare l'Agenzia rileva che "in un'area dove la pianificazione di bacino riconosce una pericolosità intrinseca legata alla probabilità di esondazione (che ritiene essere "poco frequente", pertanto non "nulla" e nemmeno "rara"), potrebbe verosimilmente comportare, per l'A scrivente Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, l'impossibilità dell'impiego di fondi regionali e statali per soddisfare richieste risarcitorie e/o di indennizzo, nella denegata ipotesi del verificarsi di un evento alluvionale."

Per quanto riguarda la rete stradale, il disegno riportato nelle planimetrie permane superato perché l'intero ambito si sviluppa "attorno" alla rete stradale secondo una concezione ormai desueta. Il comparto appare in attesa di ulteriori urbanizzazioni che possano chiudere i percorsi stradali, ma si auspica che non venga utilizzato altro terreno agricolo per ulteriori espansioni residenziali, dovendo a norma della LR 24/17 privilegiare il riuso e la rigenerazione urbana. Si rinnova l'invito a rivedere la circolazione interna al comparto dando priorità alla mobilità pedonale e ciclabile e minimizzando il consumo di suolo per la realizzazione di strade carrabili.

Si richiama quanto espresso dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio in relazione alla necessità di sottoporre l'area in oggetto ad una procedura di verifica archeologica preliminare tramite sondaggi a campione.

Valgono tutte le prescrizioni già espresse dai soggetti competenti in materia ambientale.

Si rileva tuttavia che i pareri sono stati rilasciati sulla prima versione del progetto. Alla luce delle significative modifiche apportate (posizione e caratteristiche della vasca di laminazione, riduzione del verde pubblico, modifica alla viabilità, mantenimento dei piani interrati) si ritiene necessario che il Comune, prima dell'approvazione dell'Accordo Operativo, acquisisca nuovamente i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale."

Controdeduzione

Per quanto espresso da ARPAE AACM si rimanda alle conclusioni del CUM e a quanto già sopra esplicitato nelle controdeduzioni a CM.

Si specifica quanto segue.

Il progetto, dove modificato, e se necessario, verrà sottoposto nuovamente al parere degli enti competenti in sede di permesso di costruire.

Per quanto concerne le tempistiche di attuazione dell'Accordo Operativo, esse saranno contenute entro i 5 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo e sono stati esplicitati i termini perentori (si veda elaborato N. 1.1 CRONOPROGRAMMA e 1.10 CONVENZIONE URBANISTICA), pena la decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi, così come previsto dall'articolo n. 4 comma 5 della LR24/17.

Si sottolinea inoltre che, come per tutte le convenzioni urbanistiche, non è corretto "che il rilascio dei titoli abilitativi relativi ai singoli lotti sia subordinato alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione", perché non compatibile con le tempistiche di attuazione dei 5 anni previsti, pertanto il rilascio dei titoli abilitativi dei singoli lotti potrà avvenire dopo il rilascio dei titoli delle opere di urbanizzazione e dei lotti ERS.

PIANI INTERRATI

Visto quanto richiesto circa i piani interrati, dopo attenta verifica e analisi degli elaborati dell'Accordo Operativo e della normativa, si evidenzia quanto sotto.

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), predisposto in attuazione della "Direttiva alluvioni" 2007/60/CE secondo le specifiche del D.lgs. 49/2010, è stato approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 27 ottobre 2016 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 30 del 6 febbraio 2017.

Tale piano ha lo scopo di definire, attraverso la conoscenza del rischio di alluvioni, gli strumenti e le regole per affrontare la valutazione e la gestione del rischio di alluvione e per ridurre le conseguenze negative connesse per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche.

A livello regionale, la Giunta della Regione Emilia Romagna in data 01 agosto 2016, tramite la DGR 1300/2016 delibera di approvare il documento tecnico relativo a:

"Prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel settore urbanistico, ai sensi dell'art. 58 Elaborato n. 7 (Norme di

Attuazione) e dell'art. 22 Elaborato n. 5 (Norme di Attuazione) del Progetto di Variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) – Integrazioni all'Elaborato 7 (Norme di Attuazione) e al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Delta del fiume Po (PAI Delta) – Integrazioni all'Elaborato 5 (Norme di Attuazione) adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 5 del 17/12/2015”

Nell'ambito di tale contesto normativo, l'art. 5.2 determina:

“In relazione alle caratteristiche di pericolosità e rischio descritte nel paragrafo precedente, nelle aree perimetrate pericolosità P3 e P2 dell'ambito Reticolo Secondario di Pianura, laddove negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica non siano già vigenti norme equivalenti, si deve garantire l'applicazione:

- 1. di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, anche ai fini della tutela della vita umana;*
- 2. di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio.”*

Si ritiene pertanto che il progetto in oggetto tenga in considerazione le misure sopra richiamate, e non si trova nessun riscontro normativo che escluda, a priori, la possibilità di realizzare gli interrati, visto anche che l'autorità competente per il rischio idraulico non esclude tale possibilità, ma afferma che *“ in un'area dove la pianificazione di bacino riconosce una pericolosità intrinseca legata alla probabilità di esondazione (che ritiene essere “poco frequente”, pertanto non “nulla” e nemmeno “rara”), potrebbe verosimilmente comportare, per la scrivente Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, l'impossibilità dell'impiego di fondi regionali e statali per soddisfare richieste risarcitorie e/o di indennizzo, nella denegata ipotesi del verificarsi di un evento alluvionale”*, ovvero evidenzia un mancato risarcimento in caso di alluvione.

Visto l'argomento di particolare interesse e pericolosità, il Comune di Budrio ritiene comunque necessarie ulteriori prescrizioni, che gli Attuatori dovranno rispettare con la presentazione dei permessi di costruire e nella fase di realizzazione dei lotti, che si riportano di seguito:

- In riferimento all'elaborato 1.6 “Verifica rischio alluvioni”, si richiede di effettuare ulteriori approfondimenti che mettano in relazione l'orografia al contorno e i livelli idrometrici per diversi tempi di ritorno del torrente Idice;

- si dovranno scrupolosamente seguire le prescrizioni riportate nel DGR1300/2016, ricorrendo contemporaneamente a diversi sistemi di autoprotezione proposti. Si suggerisce inoltre di prevedere in aggiunta un impianto di allarme che si attivi in caso di allagamento dei vani interrati o di malfunzionamento dell'impianto di sollevamento delle acque meteoriche che sarà installato;

- il paragrafo 8 dell'elaborato 1.6 “Verifica rischio alluvioni” riporta la previsione di “rimodulazione del piano di campagna che consentirà di sopraelevare l'intero edificio di minimo 0,80 cm dal piano di campagna”. Per quanto attiene i fabbricati in cui è prevista la realizzazione di piani interrati o seminterrati, si prescrive di fissare la quota di imposta del piano terra più alta di almeno 1m rispetto all'attuale piano campagna, al fine di limitare eventuali danni dovuti ad eventi meteorici estremi.