

VERBALE DELLA SEDUTA DEL CUM PER L'ESPRESSIONE DEL PARERE SULLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO DEL COMUNE DI BUDRIO

Verbale della seduta del Comitato Urbanistico Metropolitano di Bologna del 27 novembre 2020

Ordine del giorno: 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.

L'anno 2020, il giorno 27 del mese di novembre alle ore 14.00 in modalità telematica;

Visti gli artt. 19, 38, 47 e 55 della L.R. 24/2017;

Considerato che:

- 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 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.
- 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;
- ai sensi dell'art. 38 comma 9 L.R. 24/2017, la proposta di accordo operativo è 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);
- ai sensi dell'art. 47, comma 1, della L.R. 24/2017, il CUM ha lo scopo di coordinare e integrare in un unico provvedimento:
 - a) l'esercizio delle funzioni di partecipazione del livello territoriale a competenza più ampia alla determinazione di approvazione degli strumenti di pianificazione;
 - b) l'espressione del parere di sostenibilità ambientale e territoriale;
 - c) l'acquisizione dei pareri, nulla osta e atti di assenso, comunque denominati, richiesti alla legge per gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
 - d) le intese degli enti titolari del piano di cui lo strumento all'esame del CU ha il valore e gli

effetti e l'intesa sulla variazione dei piani di altri livelli territoriali, di cui agli articoli 51, comma 4, e 52, comma 4;

- la Giunta regionale dell'Emilia - Romagna, con deliberazione del 25 giugno 2018, n. 954, ha provveduto alla elaborazione dei criteri per la composizione e modalità di funzionamento dei Comitati Urbanistici (CU) ai sensi dell'art. 47, comma 2, L.R. n. 24/2017;
- la Città metropolitana di Bologna ha costituito il Comitato Urbanistico Metropolitano con apposito atto del Sindaco metropolitano n. 52466/2018 del 26 settembre 2018 individuandone, nel medesimo provvedimento, i componenti;
- l'art. 55 comma 3 L.R. 24/2017 prevede la dotazione, in capo alla Regione, alla Città metropolitana ed al soggetto di area vasta, di un Ufficio di Piano per le attività di pianificazione territoriale di propria competenza, nonché per l'esercizio della predetta funzione di autorità competente per la valutazione ambientale;
- con delibera della Giunta regionale, n. 1255 del 30 luglio 2018, la Regione Emilia-Romagna ha definito gli standard minimi degli Uffici di Piano;
- la Città metropolitana di Bologna, con atto del Sindaco metropolitano n. 203 del 10 ottobre 2018, ha provveduto a costituire l'Ufficio di Piano, attribuendo ad esso funzioni di pianificazione territoriale di competenza dell'Ente, di autorità competente per la valutazione ambientale e per lo svolgimento dei compiti propri della struttura tecnica operativa di supporto del Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM);

Preso atto che:

- la proposta di accordo operativo del Comune di Budrio è stata trasmessa alla Città metropolitana di Bologna con nota P.G. n. 4128 del 18.02.2020¹, 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, in sede di istruttoria preliminare condotta sull'Accordo medesimo, la necessità di richiedere al Comune di Budrio la documentazione integrativa, indicata in dettaglio nella relativa comunicazione inviata dalla Città metropolitana²;
- in relazione all'acquisizione in data 26 giugno 2020³ della documentazione integrativa a corredo degli elaborati costitutivi dell'Accordo operativo in oggetto, il responsabile del procedimento ha provveduto a comunicare i termini per la formulazione del parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo medesimo⁴, previsto ai sensi dell'art. 38, comma 10, L.R. n. 24/2017 (termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della documentazione completa), con conclusione prevista entro il 26 luglio 2020;
- 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;
- Con nota prot. n. 58892 del 3.11.2020 la Responsabile del procedimento ha convocato il

¹Acquisita agli atti della Città Metropolitana di Bologna con PG. 10220 del 19.02.2020.

²Con nota in atti con Prot. n. 32147 del 4.03.2020.

³Acquisita agli atti della Città Metropolitana di Bologna con P.G. n. 32147 del 26.06.2020.

⁴Comunicazione inviata con PG 34791 del 09.07.2020.

presente Comitato a seguito del ricevimento della documentazione da parte del Comune con nota acquisita agli atti con prot. n. 57380 del 29.10.2020, con conseguente scadenza dei termini procedurali al 28.11.2020.

- Con comunicazione P.G. n. 58892 del 3.11.2020 inviata al Comune di Budrio, alla Unione dei Comuni Terre di Pianura, alla Regione Emilia-Romagna, ARPAE Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitane (AACM) di Bologna, ARPAE Emilia - Romagna Area Prevenzione Ambientale Metropolitana (APAM), Azienda U.S.L. di Bologna, Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e i Rifiuti (Artesir), Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po, Consorzio di Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia, Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile, Servizio Area Reno e Po di Volano (ex Servizio Tecnico di Bacino), il Presidente del CUM ha convocato la seduta del CUM⁵ 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, che si allega al presente verbale, 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.

Sono presenti:

Nome e Cognome	Qualifica
Marco Monesi	Presidente
Roberto Gabrielli	Rappresentante unico della Regione Emilia-Romagna
Elena Roveri	Rappresentante unico del Comune di Budrio
Michela Serra	Rappresentante unico del Consorzio della Bonifica Renana

Alla seduta partecipano, inoltre:

- Mariagrazia Ricci, Maria Grazia Murru, Silvia Bernardi, Francesca Galasso (CM), Laura Pollacci (Comune), Claudia Dall'Olio (RER) in qualità di Componenti della STO e di referenti tecnico-amministrativi della Città metropolitana. Il Segretario verbalizzante è Mariagrazia Ricci.

Alle ore 14.05 il Presidente del CUM, verificata la presenza di tutti i componenti necessari, apre la seduta.

Viene data la parola a Laura Pollacci che illustra la proposta 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

⁵Il CUM viene convocato dal Presidente, ai sensi dell'art. 9, comma 1, Allegato 1, della richiamata D.G.R. 954/2018.

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).

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.

Viene dato atto che sono pervenuti i seguenti pareri:

- **Azienda U.S.L di Bologna** (parere del 24.06.2020);
- **ARPAE** (parere del 5.05.2020)
- **SNAM** (parere del 14.04.2020)
- **Hera Luce S.r.l.** (parere del 10.03.2020)
- **Hera S.p.A.** (parere del 24.06.2020)
- **Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio** (parere del 18.02.2020)
- **Consorzio della Bonifica Renana** (parere del 28.04.2020)
- **Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile** – Servizio Area Reno e Po di Volano (parere del 4.05.2020).

Viene data la parola a Mariagrazia Ricci che, in rappresentanza della STO, illustra gli esiti della ValSAT come definiti nell'Atto del Sindaco metropolitano n. 222 del 25.11.2020, assunti a seguito dell'acquisizione dei pareri forniti dagli Enti competenti in materia ambientale, nonché sulla base dei contenuti della Relazione istruttoria fornita da ARPAE AACM, e le successive valutazioni espresse nell'ambito dell'Istruttoria preliminare prot. n. 65170 del 27.11.2020. La Città metropolitana esprime, pertanto, una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT dell'Accordo Operativo condizionata al recepimento delle prescrizioni e condizioni previste.

Viene, inoltre, espresso dalla Città metropolitana parere favorevole in merito alle compatibilità delle previsioni pianificatorie con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 19 del 2008 condizionato al recepimento delle prescrizioni ivi previste. In generale si riscontra la coerenza della proposta con gli obiettivi del PSC, e richiamando tutte le condizioni già 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.

Mariagrazia Ricci illustra successivamente i contenuti dell'atto del Sindaco e dell'istruttoria preliminare sopra richiamati:

- **In merito alla tutela dei 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. 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 “marginati 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.

- **In merito alla 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.
- **In merito alla vasca di laminazione**, dagli elaborati progettuali si rileva che, a differenza di quanto previsto nel progetto depositato, a seguito della STO di cui in premessa si è deciso di collocare la vasca di laminazione all’interno del parco lineare, internamente al comparto. Si dà atto del computo della superficie della vasca di laminazione nella quota di verde pubblico e si richiama quanto specificato nell’atto del Sindaco Metropolitano n. 222 del 25/11/2020 sottolineando che tale area dovrà essere resa fruibile in sicurezza dalla collettività. Si chiede di specificare negli elaborati dell’Accordo Operativo quali siano i soggetti preposti alla manutenzione e gestione della vasca.
- **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 sia per motivi di rischio idraulico.
- **In merito all’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.

- **In merito al monitoraggio del dimensionamento del Piano**, l'art. 4.2 del PSC "Previsioni di sviluppo della funzione residenziale e delle relative funzioni complementari: dimensionamento e criteri di attuazione del PSC" relativo al dimensionamento del PSC individua per gli ambiti ANS un numero di alloggi massimo. La relazione del PSC individua inoltre come dimensionamento per il comparto ANS.C5 un numero massimo di alloggi pari a 100. Si chiede al Comune di fornire delucidazioni in merito e di provvedere con la ricognizione delle quote di alloggi previsti dall'Accordo Operativo e di quelli già programmati anche nel precedente POC e sue varianti, al fine di monitorare il rispetto delle quote previste all'art. 4.2 del PSC. Si sottolinea che il rispetto del dimensionamento dovrà essere effettuato con riferimento all'alloggio convenzionale pari a 70 mq.
- **In merito al Contributo Straordinario**, 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 ciclo-pedonale di collegamento del comparto con la rete ciclopeditonale 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 ciclopeditoni 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.
- **Con riferimento alla durata della Convenzione ed alla possibilità di proroga**, si evidenzia quanto indicato dalla LR n. 24/2017 art. 4. comma 5 in merito all'obbligo di prevedere nella Convenzione stessa termini perentori a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. Infatti, come anche riportato nella DGR del 14.03.2018, nel periodo transitorio le Convenzioni devono prevedere l'avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare da parte delle singole aziende. Si chiede quindi di prevedere nella Convenzione termini perentori a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti e di adeguare il testo dell'Accordo a tali termini. Si chiede inoltre di non prevedere, nella Convenzione, la possibilità di proroghe concesse dall'Amministrazione rispetto ai tempi previsti per la realizzazione di tutte le opere di interesse pubblico e privato, fatte salve cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore.
- Ai sensi di quanto indicato all'art.38, comma 13, della L.R.24/2017, i privati e i rappresentanti legali del Comune stipulano l'Accordo Operativo nei dieci giorni successivi

all'autorizzazione alla stipula dello stesso Accordo da parte del Consiglio Comunale. Si chiede pertanto di aggiornare i testi dell'Accordo e le Convenzioni in tal senso.

Viene data la parola al Rappresentante unico della Regione Emilia-Romagna, supportato dall'arch. Dall'Olio, che aggiunge ulteriori considerazioni oltre a quanto espresso dalla Città metropolitana.

- Allo stato di assetto progettuale presentato non si condivide l'ipotesi di conteggiare l'area in cui è ubicata la vasca di laminazione nello standard a Verde Pubblico. Relativamente alla vasca di laminazione l'ente gestore non ha dato la disponibilità alla sua gestione e manutenzione e pertanto è stato chiesto, correttamente, dalla Città Metropolitana di Bologna di porla a carico del soggetto attuatore. L'area risulta così occupata per quasi il suo intero dal manufatto che lamina le acque private e pubbliche del comparto, la cui gestione sarà privata. Pertanto si richiede di rivedere all'assetto dell'AO, attraverso la ridefinizione della viabilità interna, come già evidenziato dalla Città Metropolitana, o anche eventualmente rinunciando a una quota di capacità edificatoria libera, provvedendo così a garantire la completa quantità di standard a verde pubblico richiesta dal PSC. In caso contrario, perché l'area verde occupata dall'invaso di laminazione possa essere contabilizzata nel verde pubblico, questa dovrà, una volta completata la sua realizzazione, essere ceduta all'Amministrazione la quale dovrà assumere tutti gli obblighi gestionali e manutentivi necessari a garantire il buon funzionamento della vasca di laminazione e del verde, garantendone, in completa sicurezza, la completa fruizione e accessibilità.
- Per quanto riguarda il quantitativo di aree permeabili, l'intervento deve garantire, da scheda di PSC, il 30% della St di aree permeabile. In relazione al fatto che il quantitativo totale viene corrisposto in ragione di una quota parte pari a 3.400,69 mq ricavato dai lotti edificabili si chiede che sia stabilito in modo preciso nella relazione 1.7 "Norme tecniche" il quantitativo che i singoli lotti devono garantire al fine di concorrere al quantitativo totale dovuto.
- L'elaborato 1.11 "Cronoprogramma" non risulta allineato alla durata prevista per l'attuazione dell'AO di 5 anni così come disposta sia nel testo di Accordo che di Convenzione e prevede invece una distribuzione attuativa su 10anni degli interventi previsti. Si rende necessaria una sua revisione alla luce della durata di attuazione dell'AO anche in ragione del fatto che tale elaborato è richiamato all'art. 3 "Cronoprogramma di attuazione" del testo di AO.
- L'assetto del comparto oggetto degli elaborati costitutivi l'AO deve risultare definitivo al fine di garantire l'effettiva attuabilità della proposta di AO nei tempi stabiliti dall'AO stesso e richiesti dalla LR 24/2017. In particolare si chiede di ridefinire quanto contenuto nella relazione 1.7 "Norme di attuazione" e in specifico:
 - All'art. 3 si chiede di indicare che le modifiche ammesse e di cui al secondo capoverso devono risultare di pura rettifica all'assetto indicato negli elaborati costitutivi dell'AO. In ragione di quanto già evidenziato si chiede lo stralcio di quanto indicato nel terzo e successivo capoverso.
 - Si chiede di ridefinire l'art. 4 in ragione di quanto segnalato precedentemente riguardo ai quantitativi di aree a verde pubblico da cedere all'amministrazione e per le superfici permeabili. Si chiede lo stralcio di quanto disposto sulla flessibilità di configurazione dei lotti fondiari di edificazione e in particolare di quanto ammesso per gli interrati, concordando con quanto già evidenziato dalla Città metropolitana di Bologna di vietarne la realizzazione, in forza di un principio di giusta cautela.
 - Art 6 Si chiede lo stralcio dell'ultimo allinea relativo agli interrati.
 - Art. 7 Deve essere ridefinito senza prevedere la possibilità di realizzare piani interrati.
- Riguardo al testo dell'Accordo si segnala quanto segue:
 - Art. 2 Oggetto dell'Accordo Operativo, quantificazioni e specificazioni delle potenzialità Le quantità devono essere ridefinite in risposta a quanto segnalato per il Verde Pubblico e le superfici permeabili.

- ART. 3 Definizione dei rapporti tra amministrazione comunale e soggetto attuatore

È indicata la scelta di prevedere i dovuti 1.564,00 mq di Su ad uso abitativo a ERS (20 – 21 alloggi), a edilizia convenzionata, con un PICA di valore inferiore alla OMI massima del 10%. Viene altresì disposto all'art. 8 Obbligazioni delle parti in ordine all'attuazione dell'Accordo Operativo con valenza di Piano Urbanistico Attuativo – ERS, l'impegno dell'attuatore a realizzare direttamente i 1.564 mq di Su a ERS, in classe energetica A3 o A4.

A tale riguardo si concorda con quanto evidenziato dalla Città Metropolitana di Bologna e si invita l'Amministrazione Comunale a voler valutare attentamente, rispetto alle reali esigenze locali abitative, di prevedere almeno per una quota dei 1.564 mq di Su a ERS la destinazione alla locazione calmierata trentennale.

Si concorda con quanto segnalato dalla Città Metropolitana e si chiede di specificare meglio come il contributo di sostenibilità incida sul punto "2a realizzazione di una pista ciclabile di collegamento a via Cesare Battisti."

- ART. 4 Cronoprogramma

Si segnala che la LR 24/2017 all'art. 38, dispone che dell'AO produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso di sottoscrizione dello stesso, momento in cui comincia anche a decorrere la validità della convenzione urbanistica, efficacia che esplica per tutti gli interventi oggetto dell'AO: pubblici e privati.

Al riguardo è quindi necessario che il testo dell'accordo e quello della convenzione riportino i medesimi tempi e obblighi per le parti e che tutti gli elaborati costitutivi dell'AO siano ad essi coordinati in particolare rispetto alle tempistiche disposte.

Questo implica l'impossibilità di concessione di proroghe da parte dell'Amministrazione rispetto ai termini di presentazione dei titoli edilizi e tanto meno dei termini stabiliti di durata dell'AO.

Per corrispondere a quanto indicato dalla LR 24/2017 all'art. 4 comma 5, ovvero "assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi", l'Accordo e la convenzione dovranno anche stabilire termini perentori, pena la decadenza dell'Accordo, per la presentazione dei titoli abilitativi, i quali dovranno risultare congruenti con le fasi attuative. Pertanto si chiede siano introdotti termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione e delle opere di interesse pubblico (ERS e Pista ciclabile) i quali devono essere presentati preliminarmente ai titoli per gli interventi privati, pena la decadenza dell'intero AO. Si chiede che la realizzazione dell'ERS sia disposta anticipatamente al termine oggi previsto di 5 anni, coincidente con quello stabilito di scadenza dell'AO.

Art. 13 Variazioni dell'AO: Si chiede lo stralcio completo.

- Riguardo al testo della Convenzione si segnala quanto segue:
Quanto già espresso sul testo dell'Accordo lo si ribadisce integralmente per quello della convenzione e in particolare per gli articoli: 2, 7, 8.

Art. 9 Opere di urbanizzazione

Al punto 1 lettera l) è menzionata la vasca di laminazione per la quale non sono specificati gli obblighi circa le modalità di gestione e manutenzione della stessa e tanto meno sono indicati i soggetti obbligati. È necessario che questo tema sia definito chiaramente nella convenzione. Si precisa che, nel caso l'opera non venga presa in carico dall'ente gestore, l'area in cui si trova collocato l'invaso non possa essere ceduto all'Amministrazione comunale in quanto funzionale a soddisfare condizioni di sostenibilità dell'intervento.

Art. 11 Attuazione – Rilascio dei titoli abilitativi – Contributi

Deve specificare i tempi, pena la decadenza dell'AO, di presentazione dei Titoli abilitativi per le opere di urbanizzazione nonché quello di presentazione per l'ERS.

Art. 12 Garanzie fideiussorie

Devono essere compilati i campi con gli importi.

Art. 13 Variazioni dell'AO: Si chiede lo stralcio completo.

Art. 14 Inadempienze: Si chiede di coordinarlo con le clausole di decadenza dell'AO già

richieste per la presentazione dei titoli abilitativi.

Si chiede che sia ridefinito il termine per il completamento delle opere di urbanizzazione da prevedere concluso entro i 5 anni di durata dell'Accordo Operativo.

- In riferimento all'Inquinamento luminoso, pur prendendo atto dell'integrazione fornita a seguito delle osservazioni di HERA LUCE, si evidenzia che i livelli illuminotecnici risultano in alcuni casi ancora superare i limiti di tolleranza consentiti dalle norme (+ 20% max rispetto al valore identificato dalla norma). Inoltre, non è presente una vera e propria relazione illuminotecnica, in quanto manca l'analisi di rischio obbligatoria.
- Si rammenta che ai sensi della normativa regionale (che per gli aspetti non trattati dai CAM 27/9/2017 e 28/3/2018 continua ad essere applicabile) la Temperatura di colore dei LED non può superare i 4000K (3000 K se in zona di protezione).
- Infine si evidenzia che nello "Schema di installazione della illuminazione" anche se modificato, continuano a non essere presenti sorgenti luminose di cui allo studio e alla legenda. Pertanto si chiede di modificare la documentazione affinché sia coerente e rispondente all'intervento che si andrà a realizzare.

Con riferimento alle considerazioni espresse dalla Città metropolitana e dalla Regione, il Comune specifica quanto segue:

- In merito alla vasca di laminazione, essa sarà ceduta all'Amministrazione; si specifica che c'è stata condivisione con il Consorzio della Bonifica Renana per la gestione della vasca di laminazione e che sarà stipulata una apposita convenzione tra Comune e Consorzio per garantire le operazioni di gestione e di manutenzione; i costi gestionali e manutentivi verranno posti a carico del Soggetto Attuatore.
- Per quanto riguarda le questioni illuminotecnica, il Comune evidenzia che tali prescrizioni saranno demandate alla fase del rilascio dei relativi titoli abilitativi.
- Per quanto riguarda il dimensionamento degli alloggi, si conferma il rispetto del dimensionamento previsto dal PSC per il comparto ANS.C.5. Si evidenzia inoltre che il dimensionamento è riferito alla totalità degli ambiti ANS. L'attuazione tramite il presente Accordo Operativo rispetta tale dimensionamento e ad oggi non si prevede l'attuazione di ulteriori ambiti ANS, ad eccezione di una manifestazione di interesse pervenuta in merito alla porzione residua dell'ambito ANS.C.5, non oggetto del presente Accordo.
- Per quanto riguarda l'ERS, il PSC prevede che la tipologia ERS prevalente debba essere l'affitto permanente. L'Amministrazione ha ritenuto opportuno, viste le esigenze del territorio, di non prevedere così tanti alloggi in locazione, visto anche il numero elevato di alloggi ERP sfitti. Ciononostante, si ritiene sia possibile pensare di realizzare almeno il 50 % in locazione come previsto dal PSC;
- In merito alla durata dell'Accordo e le relative tempistiche di attuazione, si precisa che assegnata una certa priorità alla realizzazione degli interventi edilizi previsti nei lotti destinati ad ERS verranno realizzati lotti privati.
- In merito al verde e alle alberature, si chiarisce che anche la precedente versione dell'Accordo, antecedente alla STO del 20/07/2020, prevedeva il posizionamento delle essenze arboree in aree private;
- In merito alla viabilità interna, la scelta progettuale deriva da esigenze specifiche dei Soggetti Attuatori e dalla necessità di garantire gli standard di parcheggio pubblico;
- In merito alla necessità di non prevedere piani interrati, si rileva che l'Autorità competente non vieta espressamente la realizzazione, pertanto sarà valutato in sede di Consiglio Comunale quanto richiesto da CM e RER. A livello urbanistico si ritiene che l'innalzamento di un ulteriore piano

fuori terra sia di impatto significativo rispetto al contesto.

Il Comune chiede infine alcune delucidazioni di tipo procedimentale al fine della successiva approvazione dell'Accordo Operativo, considerate le tempistiche piuttosto ristrette previste dall'art.38 della LR 24/2017.

La Bonifica Renana ritiene che le modifiche apportate alla localizzazione della vasca di laminazione non determini la necessità di prevedere un ulteriore parere da parte del Consorzio. Il Consorzio richiama tuttavia la necessità di garantire il rispetto dei criteri previsti per la progettazione delle vasche e per il loro dimensionamento.

In merito alla manutenzione della vasca, la Bonifica Renana specifica che l'eventuale Convenzione con la Bonifica dovrà essere stipulata con il Comune e non con il Soggetto Attuatore. Dovranno inoltre essere possibili le operazioni di sfalcio e di manutenzione. Si condivide che i costi di gestione e manutenzione siano posti a carico dei Soggetti Attuatori anche dopo la scadenza dell'Accordo.

In virtù di quanto sopra argomentato e visto l'esito dell'esame congiunto svolto dai membri del 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.

Il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 16.00.

Si dà atto, inoltre, che fanno parte del presente verbale, quali sue parti integranti e sostanziali, l'Atto del Sindaco metropolitano n. 222 del 25.11.2020 e relativi allegati costitutivi.

Una copia firmata digitalmente del presente verbale sarà inviata agli enti e alle amministrazioni convocate nella seduta odierna.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il presidente – Rappresentante unico della Città metropolitana di Bologna
Marco Monesi

Rappresentante unico della Regione Emilia-Romagna
Roberto Gabrielli

Rappresentante unico del Comune di Budrio

Il Segretario verbalizzante
Mariagrazia Ricci

Bologna, 27 novembre 2020