



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 RABUINA, BUDRIO CAPOLUOGO

RELAZIONE TECNICA (CONTRODEDUZIONI)

Responsabile Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Arch. Laura Pollacci

documento firmato digitalmente

INDICE

- Premessa	pag. 3
- CUM	pag. 4
- 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.

L'attuatore Massimo Mazza ha presentato una proposta di Accordo Operativo per l'attuazione dell'ambito ANS_C.5.1 – Via Rabuina che la Giunta Comunale, in data 08/07/2021 con deliberazione n. 65, 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. 975 del 14/01/2022, 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.

Con nota P.G. n. 7520/2022 del 15/03/2022 è stata trasmessa a Città Metropolitana di Bologna documentazione integrativa necessaria al fine dell'espressione del parere del CUM, corredata da considerazioni prodotte dagli uffici tecnici del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Budrio.

Il Presidente del CUM ha convocato la seduta del CUM per il giorno 13/04/2022, 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. 75 del 12/04/2022, 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 Rabuina, si è svolto il giorno 13/04/2022 alle ore 14.30 in modalità telematica.

In data 13/04/2022 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 da Massimo Mazza, si esprime parere positivo condizionato al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- Relativamente alla ValSAT si richiamano integralmente l'Atto del Sindaco n. 75 del 12/04/2022 ed i relativi allegati;*
 - In merito agli elaborati di progetto, il Comune si impegna a modificare gli elaborati progettuali tenendo conto delle considerazioni espresse dalla Città metropolitana e dalla Regione e riportate nel presente verbale, con particolare riferimento all'ERS, al disegno urbano e al verde pubblico, alla compatibilità acustica, all'accessibilità sostenibile, ai consumi energetici ed idrici, ai piani interrati e alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio;*
 - Relativamente alle tempistiche di attuazione dell'Accordo operativo, si condivide che esse siano contenute entro i 3 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo che esplicherà la sua efficacia successivamente all'espletamento degli adempimenti di cui all'art.38 comma 14 della LR 24/2017. Si condivide, in ragione dell'impegno realizzativo pubblico previsto, la possibilità di prevedere una proroga per un massimo di 1 anno per il completamento dei soli interventi pubblici;*
 - In merito al testo dell'Accordo, e alla Convenzione urbanistica, si condivide che gli stessi saranno modificati coerentemente alle considerazioni espresse nel presente verbale, con particolare riferimento alla durata dell'Accordo, alle tempistiche di avvio e realizzazione delle opere, ai termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi a pena di decadenza dell'Accordo; in particolare relativamente alle tempistiche di avvio e realizzazione delle opere, il cronoprogramma inserito nel testo dell'Accordo dovrà prevedere un termine massimo di 90 gg per la richiesta dei titoli pena la decadenza dell'Accordo, subordinando la presentazione dei titoli per le opere private alla preliminare presentazione dei titoli abilitativi per le opere di urbanizzazione, disponendo altresì il completamento delle opere pubbliche entro 3 anni dall'avvio dell'accordo.*
 - Tutti gli elaborati facenti parte dell'AO dovranno essere coordinati nei contenuti e confacenti a quanto esplicitato nel presente verbale;*
 - Dando atto di quanto disposto all'art.38, comma 12, della L.R.24/2017, nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la formulazione del parere del CU, il Consiglio comunale autorizza la stipula dell'accordo, a norma dell'articolo 11, comma 4-bis, della legge n. 241 del 1990. Il Consiglio è tenuto ad adeguare l'accordo al parere formulato dal CU ai sensi del comma 10 del presente articolo, ovvero ad esprimersi sullo stesso con motivazioni puntuali e*

circostanziate. 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.

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

La Città Metropolitana di Bologna (da ora CM) con atto n.75 del 12/04/2022 firmato dal Vicesindaco MARCO PANIERI, secondo quanto previsto dall'art. 34 co. 2 dello Statuto dell'Ente, ha proceduto all'adozione del seguente atto, con l'assistenza del SEGRETARIO GENERALE Dott. Roberto Finardi, ai sensi dall'art. 38 co. 2 del medesimo Statuto.

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

“Si ritiene pertanto che gli elaborati dell'Accordo debbano motivare chiaramente il ricorso alla monetizzazione dell'ERP da parte dell'Amministrazione, nonché specificare la coerente destinazione di manutenzione del patrimonio edilizio pubblico comunale prevista per tali risorse, riportandone l'impegno nella Convenzione urbanistica e nella Delibera di Consiglio che approverà l'Accordo Operativo.”

Controdeduzione – Accolta

Come dichiarato nel CUM, si è già provveduto ad aggiornare Convenzione e Accordo come richiesto.

2.2.2 Disegno urbano e verde pubblico

“Si invita pertanto l'Amministrazione a valutare soluzioni progettuali alternative per la localizzazione del verde pubblico, ad esempio collocando i parcheggi pubblici nella fascia di rispetto stradale e, se necessario, ridimensionando le capacità edificatorie residenziali. Anche considerando l'opportunità di revisione del disegno urbano dell'ambito per quanto riguarda la disposizione del verde pubblico, si chiede di considerare anche l'obiettivo di salvaguardia del corridoio visuale verso il Torrente Idice.”

Controdeduzione – Accolta

Come dichiarato nel CUM, 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.

2.2.4 Compatibilità acustica dell'intervento

“...si chiede di ripetere i monitoraggi in periodo più rappresentativo (non di lockdown), di elaborare delle simulazioni a fronte di dati realistici di flussi di traffico, e di calcolare i livelli di esposizione per tutti gli affacci e a tutte le altezze. La valutazione previsionale di clima acustico dovrà in particolare considerare il contributo indotto dal completamento del comparto adiacente e, per le facciate degli edifici maggiormente esposti, dovranno essere esplicitati i livelli sonori alle diverse altezze. Inoltre considerando che le NTA prevedono la possibilità di modifiche non significative nella localizzazione di edifici, viabilità, parcheggi pubblici, ecc.. che pur potrebbero modificare gli esiti delle simulazioni acustiche, si chiede che queste ultime siano realizzate, mediante modello di simulazione, prima del rilascio del Permesso di costruire di ogni edificio, utilizzando i dati definitivi delle sorgenti. Si chiede inoltre di riportare tale impegno negli elaborati dell'Accordo Operativo e nella Dichiarazione di Sintesi della VALSAT.”

Controdeduzione – Accolta

Come dichiarato nel CUM, saranno richiesti in sede di premesso di costruire degli edifici gli approfondimenti evidenziati e tali richieste sono già state integrate nella Convenzione Urbanistica e nella Dichiarazione di Sintesi della VALSAT.

2.2.5. Consumi energetici ed idrici

“Si chiede di integrare il Dichiarazione di Sintesi con specifiche indicazioni su quali debbano essere le soluzioni tecnologiche – da approfondire nella progettazione esecutiva – e gli obiettivi da raggiungere nel progetto in esame, al fine di garantire le richieste del RUE relativamente al risparmio dei consumi energetici ed idrici.”

Controdeduzione – Accolta

Quanto richiesto è stato inserito nella Dichiarazione di Sintesi.

2.2.6 Accessibilità sostenibile

“Si prende atto dell’impegno dei Soggetti Attuatori alla realizzazione del tratto di percorso ciclopeditonale che collega il sub-ambito con la restante parte del percorso – a carico dei Soggetti Attuatori del comparto adiacente, in fase di realizzazione – che ne consentirebbe l’accessibilità e l’intermodalità con il sistema SFM. La realizzazione di questo collegamento, in quanto necessario per la sostenibilità dell’insediamento, dovrà essere esplicitata tra gli impegni del Soggetto Attuatore riportati in Convenzione urbanistica, prevedendone una tempistica anticipata o comunque contestuale rispetto alla realizzazione degli interventi privati”

Controdeduzione – Accolta

Come dichiarato nel CUM, il Comune ritiene che tale richiesta sia già implicita nell’attuazione essendo la pista ciclabile inserita nelle opere di urbanizzazione e come tale dovrà essere presentata con il primo permesso di costruire delle opere del comparto (obbligatoriamente prima degli edifici privati) e terminata entro tre anni.

2.2.7 Rischio idraulico e piani interrati

“Viene inoltre affermato, nella documentazione di progetto, che i fabbricati non saranno dotati di piani interrati o seminterrati. Si chiede di inserire tali indicazioni prescrittive nelle Norme Tecniche di Attuazione, richiamandole inoltre nella Dichiarazione di Sintesi.”

Controdeduzione – Accolta

Come dichiarato nel CUM, tale prescrizione è già inserita all’art.5 delle NTA ed è stata richiamata nella Dichiarazione di Sintesi.

2.3 Rischio sismico e idrogeologico

“Si segnala inoltre che, come richiamato da ARPAE AACM nella sua proposta di parere, il documento di ValSAT, tra le misure di mitigazione relative alla componente geologica, indica la necessità di redigere, nelle successive fasi della progettazione, studi geologici di approfondimento correlati a ciascun fabbricato. Si chiede pertanto di inserire nelle NTA questa prescrizione, e di richiamarla nella Dichiarazione di Sintesi.”

Controdeduzione – Accolta

Come dichiarato nel CUM, tale prescrizione è già inserita all’art.5 delle NTA ed è stata richiamata nella Dichiarazione di Sintesi.

LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ARPAE AACM

CONSIDERAZIONI E OSSERVAZIONI

“Poichè l’Accordo Operativo è stato redatto ai sensi dell’art. 4 della L.R. n. 24/2017, a seguito della manifestazione di interesse del 25/02/2019, per una piccola porzione dell’Ambito ANS.C.5 del Comune di Budrio (sub. Ambito ANS.C.5.2), in cui si propone di realizzare, fuori dall’attuale territorio urbanizzato, un comparto residenziale organizzato in 4 lotti per un totale di 7 unità abitative, si chiede di esplicitare quali accordi/convenzioni siano state stipulate in riferimento ad interventi di pubblica utilità.

Si rileva che il verde “compatto e significativo” lungo la Via Rabuina non può essere considerato fruibile in quanto non in prima classe acustica.

Sull'acustica si rilevano inoltre aspetti irrisolti, emersi già in sede di STO, come si evince anche dalle considerazioni del Comune. Si chiede pertanto di ripetere i monitoraggi in periodo più rappresentativo (non di lock down), di elaborare delle simulazioni a fronte di dati realistici di flussi di traffico, e di calcolare i livelli di esposizione per tutti gli affacci e a tutte le altezze.

La valutazione previsionale di clima acustico dovrà in particolare considerare il contributo indotto dal completamento del comparto adiacente e, per le facciate degli edifici maggiormente esposti, dovranno essere esplicitati i livelli sonori alle diverse altezze. Infatti l'edificio “A”, di 3 piani, che non è stato valutato correttamente al di là della sovrapposizione della planimetria alle simulazioni effettuate da un altro TCAA per un altro comparto, potrebbe essere esposto a livelli di rumore sopra il limite di legge.

Inoltre la possibilità, prevista nelle NTA, di “spostamenti non significativi della viabilità, dei parcheggi, del verde pubblico e privato, della configurazione ovvero della riduzione del numero dei lotti, ovvero della SU attribuita ad ogni singolo lotto nei limiti di seguito indicati, dell'ubicazione delle canalizzazioni, dei servizi, delle opere di urbanizzazione primaria, della dislocazione delle volumetrie, della localizzazione e del numero dei passi carrai e degli accessi ai lotti” che “non costituiscono variante al Piano”, costituiscono però variante alle simulazioni acustiche. Pertanto queste dovranno essere realizzate mediante modello di simulazione prima del rilascio del PdC di ogni edificio, utilizzando dati corretti delle sorgenti.

In merito al PGRA la documentazione riporta che tutto il sistema edilizio sarà sopraelevato rispetto al piano campagna in relazione alle caratteristiche idrogeologiche del sito così come evidenziato nell'elaborato tecnico redatto al fine di verificare il rischio alluvioni. Tuttavia il Consorzio di Bonifica ricorda che sarà cura del progettista avere un'indicazione più precisa del tirante per predisporre valutazioni più approfondite in merito alla vulnerabilità dell'area oggetto di intervento.

Si afferma anche che l'intervento prevede la realizzazione di fabbricati a uno, due, tre piani fuori terra che non saranno dotati di piani interrati. Tale indicazione prescrittiva deve essere inserita nelle NTA e richiamata nella Dichiarazione di Sintesi.

Analogamente, la richiesta riportata nel documento di Valsat di redigere, nelle successive fasi della progettazione, studi geologici di approfondimento correlati a ciascun fabbricato, dovrà essere inserita nelle NTA e richiamata nella Dichiarazione di Sintesi.

Il tema della mobilità non è stato adeguatamente trattato e si coglie l'assenza di mezzi di trasporto pubblico locale. La fermata SFM, che si trova a circa 850 metri, è priva di collegamenti ciclopeditoni adeguati. La ciclabile prevista nel progetto si collega con il restante Comparto, pertanto fino a quando non saranno entrambe realizzate non ci sarà di fatto connessione ciclabile.

Si chiede di esplicitare meglio gli impegni che si intende assumere per rendere sostenibile la mobilità dell'ambito nella Dichiarazione di Sintesi.

Si prende atto della decisione di monetizzare la quota dovuta di ERS.

In merito al consumo di risorse, si chiede di specificare quantitativamente nella Dichiarazione di Sintesi gli obiettivi da raggiungere.

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”

”

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 inoltre quanto segue.

Il progetto, in conformità all'art. 4 della LR 24/17, da attuazione a comparti del PSC, e la Giunta Comunale, in data 08/07/2021 con deliberazione n. 65, ha ritenuto

accoglibile, in quanto conforme alla disciplina territoriale vigente e rispondente all'interesse pubblico. Non sono stati stipulati accordi o convenzioni visto che l'A.O. non è stato ancora approvato e firmato, inoltre si è ritenuto, viste le esigue dimensioni del comparto, di monetizzare gli interventi e di assegnare le risorse a interventi pubblici, che il Comune eseguirà direttamente.

Per quanto riguarda gli aspetti irrisolti in sede di STO richiamati, come previsto anche dalle nostre *"Considerazioni prodotte dagli uffici tecnici del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Budrio"* inviate con PG n.7520/22, è già previsto che tali prescrizioni dovranno essere ottemperate in sede di Permesso di Costruire.