

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
in variante al POC vigente
AMBITO 9A

Adottato con DCC n. 84 del 20.12.2018

CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA
COMPENSIVO DEL PARERE MOTIVATO SULLA VALSAT

La Città Metropolitana di Bologna, con **Atto del Sindaco Metropolitano n. 50 del 11.03.2020**, ha formulato le proprie osservazioni al PUA del Comparto 9A, corredata dalla proposta di parere motivato fornito da ARPAE-AACM e dal parere espresso in merito alla verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

Durante il deposito del PUA sono pervenuti i pareri degli enti interpellati a norma di legge. Di questi, quelli appartenenti a soggetti competenti in materia ambientale sono stati inoltrati alla Città Metropolitana e ad ARPAE per consentire una più esaustiva disamina della ValSAT. Trattasi dei pareri espressi da:

- Consorzio della Bonifica Renana (parere del 03.07.2019, prot. 12910 e 12918);
- Hera S.p.A. / Inrete Distribuzione Energia (parere del 17.04.2019, prot. 7660 e parere del 02.07.2019, prot. 12816) per quanto attiene le reti acquedotto, fognatura e depurazione, gas;
- Regione Emilia-Romagna, Area Reno e Po di Volano (parere del 14.05.2020, prot. 6087);
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio (parere del 26.05.2020, prot. 6549);
- Azienda U.S.L di Bologna (parere del 12.02.2019, prot. 3003);
- ARPAE (parere del 8.04.2019, prot. 6985);
- ATERSIR (parere prot. 479 del 11/01/2020)

Quanto ivi espresso è stato richiamato, ovvero preso a riferimento, nelle valutazioni sulla ValSAT e, pertanto, non viene qui riportato.

Gli stessi pareri, tuttavia, esaminano e forniscono anche indicazioni o prescrizioni rivolte alla progettazione esecutiva dell'intervento edilizio (opere di urbanizzazione ed edifici). Per tale motivo, tutti i pareri degli enti/gestori di reti sono stati inoltrati al soggetto attuatore affinché li recepisca nei vari Permessi di Costruire. Il controllo sul recepimento di tali pareri avverrà in sede di istruttoria di detti Permessi di Costruire.

Segue una disamina delle osservazioni della Città Metropolitana con relativa controdeduzione.

RISERVE E OSSERVAZIONI DELLA CITTA' METROPOLITANA

Vengono di seguito riportati degli stralci della Relazione Istruttoria redatta dal Servizio Pianificazione Urbanistica e, per ciascuna Riserva o Osservazione, le relative controdeduzioni.

Si dà atto, inoltre, che il citato Atto del Sindaco Metropolitan 50/2020 è stato trasmesso al soggetto attuatore sotto forma di richiesta di integrazioni affinché venissero predisposti dei nuovi elaborati di PUA che recepissero le riserve ivi espresse. I nuovi elaborati integrati e aggiornati sono pervenuti con prot. 9665 del 24/7/2020 , prot. 15159 del 27/10/2020 e prot. 15347 del 29/10/2020.

Relazione istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica della Città Metropolitana.

2 2.1. Il dimensionamento complessivo del POC

Il PUA propone variante al POC introducendo un incremento di capacità edificatoria pari a 300 mq. Si chiede di aggiornare il dimensionamento del POC in relazione agli aumenti di capacità edificatoria apportati, anche rispetto agli altri PUA in variante al POC proposti, dimostrando il rispetto del dimensionamento indicato dal PSC per nuovi potenziali insediamenti nonché per la "quota non preventivabile a disposizione del Sindaco".

Riserva 1:

Si chiede di aggiornare il dimensionamento del POC in relazione agli aumenti di capacità edificatoria apportati, dimostrando il rispetto del dimensionamento complessivo indicato dal PSC.

CONTRODEDUZIONE:

Si accoglie la Riserva e si sostituisce l'elaborato di variante al POC con uno stralcio della Relazione del POC originario modificata per le parti relative al dimensionamento complessivo indicato dal PSC. Viene inoltre redatto il testo coordinato delle norme del POC 2013-2018 che, ad oggi, comprende le varianti allo stesso apportate dai PUA degli ambiti 3C (approvazione DCC n.5 del 10.03.2020) e 3B (approvazione DCC n.67 del 30.11.2020).

Nel deliberato di approvazione del PUA e, quindi, della variante al POC verrà inserito l'impegno ad aggiornare il POC a conclusione di tutti i procedimenti di approvazione di PUA in variante ad oggi in itinere.

2.2. L'ERS

Il PSC assume l'obiettivo di riservare una parte delle residenze alla realizzazione di ERS per almeno il 12% del dimensionamento programmato, da ricavare all'interno degli ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate o all'interno degli ambiti di riqualificazione. Si chiede, quindi, di definire la quota di ERS da prevedere per l'ambito ANS C.9, in considerazione di quanto indicato dal PSC al comma 10 dell'art. 34, in cui si specifica che il POC possa attribuire una capacità edificatoria massima in relazione all'indice 0,20 mq/mq di St, se ed in quanto all'interno di tale indice sono compresenti la quota di DE riservata al comune per la realizzazione delle politiche pubbliche e strategiche, tra le quali la quota di ERS.

Si precisa inoltre che il POC vigente, nell'esplicitare la quantità di 71 alloggi da destinare a finalità pubbliche (ERS, convenzionata, ecc.), specifica che, ai sensi dell'art. 21 comma 3 del PSC, tali alloggi dovranno essere prioritariamente in locazione permanente (o di durata almeno ventennale), di proprietà pubblica o privata, a canone concordato, calmierato o sociale, con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica.

Riserva n. 2:

Si chiede di definire la quota di ERS da prevedere per l'ambito ANS C.9 in considerazione di quanto richiesto dal PSC in merito all'attribuzione della capacità edificatoria massima.

CONTRODEDUZIONE:

Come si evince dal POC vigente, nell'ambito 9 (A e B) sono previsti alloggi ERS.

Sulla base delle modifiche apportate con il PUA presentato al POC, la distribuzione dell'ERS tra i vari ambiti è la seguente:

“Rispetto la quota residenziale “pubblica” a favore del Comune, i risultati della concertazione sono di seguito riportati:

Dal Sub Ambito 5.1

*Cessione di un'area superficie (viabilità compresa) di circa mq 11.500, con una edificabilità di mq 3.000, corrispondenti a circa **41 alloggi**.*

Dall'Ambito 9

*Cessione di un'area superficie (viabilità compresa) di circa mq 18.000, con una edificabilità di mq **1.200**, corrispondenti a circa **16 alloggi** oltre a 4.000 mq di funzioni terziarie/direzionali (di questi ultimi il Comune si riserva mq 2.000 di SU “congelandoli” per successivi interventi)*

Dall'Ambito 19.1

*Cessione di un'area superficie di circa mq 700, con una edificabilità di mq 525, corrispondenti a circa **7 alloggi**.*

Rispetto alla dotazione di ERS il POC assume le seguenti previsioni:

4.900 mq di SU per una potenzialità teorica di 64 alloggi.

*Questa quota rappresenta circa il **16%** della capacità edificatoria residenziale del POC 2013-2018*

Con la presente variante, il DE pubblico aumenta da 1.200 mq di SU previsti nel POC originario, a 2.000 mq di SU.

Viene aggiornata la Relazione del POC di cui si redige una versione coordinata con le varianti fin'ora approvate.

2.3 Il dimensionamento dell'ambito 9

(1) In sede di stesura del POC originario, che manda in attuazione l'intero ambito ANS C.9, veniva proposto l'incremento della capacità insediativa indicata dalla Valsat del PSC pari a 8.500 mq di Su, portandola a 11.100 mq di Su. Nello specifico veniva proposto di aumentare la capacità insediativa dell'ambito 9, con lo spostamento di 1400 mq di Su di DE privati provenienti dall'ambito 3B e di 1200 mq di DE pubblici (928 mq di Su provenienti dal 3B più 272 mq provenienti dall'ambito 3C). Con il PUA in variante al POC oggetto dell'istruttoria, si propone un ulteriore incremento di capacità edificatoria privata di 300 mq di Su, motivata dagli ulteriori impegni a carico del proponente contenute nell'accordo integrativo, portando la capacità edificatoria a 11.400 mq. Ribadendo quanto già espresso nelle riserve al POC 2013, si chiede di applicare il trasferimento di diritti edificatori, esclusivamente ai casi di attuazione di obiettivi di carattere pubblico, motivando gli incrementi in relazione alle possibilità indicate dal comma 10 dell'art. 34 del PSC. Richiamando quanto indicato dal PSC allo stesso articolo, relativamente alla necessità di indicare valori di UT più appropriati in relazione al contesto di insediamento ed ai condizionamenti generali fissati dalla Valsat e nel rispetto della capacità edificatoria massima, si chiede di dimostrare che l'incremento sia ammissibile in base alle valutazioni di sostenibilità previste nella relativa scheda Valsat del PSC.

(2) Nelle controdeduzioni alle riserve del POC vigente in merito alla possibilità che il Comune non utilizzi totalmente nell'Ambito 9 il DE pubblico di 4000 mq di Su di terziario/direzionale, riservandone una quota di 2.000 mq, da trasferire in un altro ambito da definire in un successivo POC, tuttavia si rileva che nelle Norme della variante al POC viene specificato che ugualmente a fronte di particolari ed importanti benefici pubblici, l'Amministrazione potrà comunque utilizzare, con la sottoscrizione di uno specifico accordo coi privati, la quota di SU all'interno dell'Ambito 9, o una sua quota parte. Si

chiede, pertanto, di specificare nel POC in modo univoco la capacità edificatoria dell'ambito ANS C.9.

(3) Si fa presente infine che, nelle norme del PUA, è prevista la realizzazione di SU residenziale privata di 6.200 mq, diversamente da quanto indicato nel POC, in cui la SU residenziale privata è di 5.400 mq di Su. Si chiede quindi di portare a coerenza il PUA rispetto al POC in tal senso.

Riserva/Osservazione 3:

(1) Si chiede di applicare l'incremento edificatorio esclusivamente ai casi di attuazione di obiettivi di carattere pubblico indicati dal PSC e dimostrando che tale incremento sia ammissibile in base alle valutazioni di sostenibilità della relativa scheda Valsat.

(2) Si chiede inoltre di specificare in modo univoco la capacità edificatoria dell'ambito ANS C.9.

(3) Si chiede infine di portare a coerenza anche il dimensionamento residenziale del PUA per il comparto ANS C.9A.

CONTRODEDUZIONE:

(1) Posto che quanto prescritto dall'art. 34 delle Norme del PSC viene rispettato, la Valsat è stata aggiornata in sede di adozione del presente PUA per quanto attiene le verifiche di sostenibilità svolte in sede di POC. Tuttavia, considerato che l'Osservazione richiama la Valsat del PSC, si riporta di seguito il contenuto della scheda di Valsat relativa all'ambito 9 e le relative controdeduzioni.

PREVISIONE E CONDIZIONAMENTI

FUNZIONI E INDIRIZZI

Questo ambito localizzato all'estremo nord del centro edificato, accessibile dalla via M. Stangolini e che trova i suoi limiti territoriali nella via Genova a nord e nel tessuto edificato esistente a ovest ed a est, rappresenta un residuo non attuato del PRG Vigente (ex comparto D6.1).

La conferma di questa possibilità insediativa, trova la sua motivazione nel nuovo indirizzo che il DP definisce per questa area; indirizzo che va a sostituire le funzioni produttive previste del PRG Vigente, in funzioni miste ritenute più congrue rispetto gli ambiti urbani contermini, e cioè residenziali, terziarie, commerciali e direzionali con quote percentuali da definire in sede di PSC Comunale.

Le nuove funzioni inoltre non trovano preclusioni rispetto il clima acustico (per quanto riguarda la quota residenziale essa dovrà disporsi sul fronte opposto rispetto il cavalcavia) o l'impatto sulla viabilità di accesso che comunque si propone di migliorare particolarmente in relazione all'accessibilità dalla SP 4 Galliera; dalla via Genova invece si preclude a qualsiasi ipotesi di accessibilità diretta all'ambito

AZIONI PER SUPERARE I FATTORI LIMITANTI

- per quanto riguarda le criticità acustiche, sulla base di quanto fissato negli indirizzi precedenti, vedi punto successivo.

CONDIZIONAMENTI AMBIENTALI

- dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui.

Prescrizione rispettata come da elaborati allegati con integrazione prot. 9665 del 24/7/2020

- nel rispetto della normativa del PTCP e della zonizzazione acustica Vigente, non potranno essere previsti insediamenti di tipo residenziale in classe acustica IV.

Prescrizione rispettata come da elaborati allegati con integrazione prot. 9665 del 24/7/2020

- si deve garantire al futuro insediamento condizioni di una buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità e della ferrovia riconosciuta in classe acustica IV.

Prescrizione rispettata come da elaborati allegati con integrazione prot. 9665 del 24/7/2020

ALTRE LIMITAZIONI E CONDIZIONAMENTI

- limitazioni geotecniche: limitazione geotecniche (B); per pressioni di esercizio > 12 ton/m²
limitazioni geotecniche e per cedimenti (A).

Prescrizione rispettata come da elaborati allegati con integrazione prot. 9665 del 24/7/2020

- limitazioni idrauliche: nessuna.
- Interventi e compensazioni idrauliche: in accordo con il Consorzio Bonifica Renana.
- Qualità delle acque: nessuna segnalazione specifica.
- Qualità dell'aria: tutti i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati in ambiti di minor impatto rispetto alla principale viabilità presente ed in previsione, e quindi collocati a distanze adeguate dalle infrastrutture stesse, con predisposizione di percorsi di collegamento ciclo-pedonali atti a ridurre l'utilizzo dell'auto e l'emissione di gas climalteranti, e nel contempo con il potenziamento della rete ecologica a livello territoriale.

Prescrizione rispettata come da elaborati allegati con integrazione prot. 9665 del 24/7/2020

- Qualità dell'aria: nei nuovi insediamenti sia residenziali che produttivi ed infrastrutturali dovrà essere impiegato convenientemente un sistema vegetazionale, in particolare lungo le strade, per limitare la diffusione delle polveri totali e nel contempo tendere all'impiego di materiali costruttivi che minimizzino l'emissione di gas e sostanze inquinanti

Prescrizione rispettata come da elaborati allegati con integrazione prot. 9665 del 24/7/2020

(2)La capacità edificatoria dell'ambito ANS C.9, è pari a mq 5.200 (9A) e mq 2000 (9B) più ulteriori 2000 mq (9B) a destinazione direzionale/terziario.

(3)Riguardo, infine, all'incongruenza riscontrata nelle norme del PUA, si accoglie l'osservazione e viene fatto correggere l'elaborato n. E18, all'art. 2 "Oggetto del PUA", paragrafo n. 3.

Prescrizione rispettata con l'aggiornamento dell'elaborato E18 prot. 15159 del 27/10/2020

2.4. Il rumore

Il PSC prevede per l'ambito 9 l'insediamento di funzioni miste, residenziali, terziarie, commerciali e direzionali, ritenute congrue rispetto agli ambiti urbani contermini. Infatti l'ambito è posizionato in un'area che confina a sud con l'ambito produttivo sovra comunale esistente, a nord con la strada in rilevato via Genova, ad est con la SP nuova Galliera Nord, e ad ovest con la ferrovia. Il mix di funzioni del PSC permette di assegnare all'uso terziario/direzionale e commerciale il ruolo di "cuscinetto" e "schermatura" rispetto a quello residenziale, in particolare rispetto al tema dell'acustica e dell'inquinamento atmosferico. Infatti il PSC prescrive di ovviare alle criticità acustiche, prevedendo la disposizione della quota residenziale sul fronte opposto rispetto al cavalcavia di via Genova. Si rileva che il PUA oggetto dell'istruttoria prevede l'aumento degli usi residenziali e li concentra nella porzione dell'ambito (9A) più prossima al cavalcavia e alla ferrovia. Si rileva inoltre che il POC vigente prevede la possibilità di riduzione del DE pubblico di terziario/direzionale portandolo da 4.000 mq di Su a 2.000 mq di Su, riducendo di fatto la possibilità di utilizzo dell'uso terziario per la funzione "cuscinetto". Richiamando le valutazioni puntuali specificate da ARPAE, si chiede di evidenziare il rispetto dei limiti di livello acustico previsti dalla legge per gli usi residenziali, prevedendo le eventuali mitigazioni necessarie. Si rileva, infine, che il sistema vegetazionale previsto dal POC come schermatura rispetto alle strade limitrofe al comparto, con funzione di mitigazione rispetto alla qualità dell'aria e al rumore non è presente nelle planimetrie presentate, pertanto si chiede di prevederne l'indicazione nelle planimetrie del POC.

Osservazione 4:

(1)Richiamando le valutazioni puntuali specificate da ARPAE, si chiede di evidenziare il rispetto dei limiti di livello acustico previsti dalla legge per gli usi residenziali, prevedendo le eventuali mitigazioni necessarie.

(2)Si chiede inoltre di prevedere il sistema vegetazionale richiesto dal POC come schermatura rispetto alle strade limitrofe al comparto, con funzione di mitigazione rispetto alla qualità dell'aria e al rumore.

CONTRODEDUZIONE:

(1)Si accoglie l'osservazione con l'impegno di richiedere prima del rilascio del Permesso di costruire

delle opere di urbanizzazione, idonea valutazione che asseveri il rispetto dei limiti di livello acustico previsti dalla legge per gli usi residenziali, con la previsione per la realizzazione di eventuali mitigazioni.

(2) si evidenzia inoltre che con integrazione prot. 15159 del 27/10/2020 il progetto è stato rielaborato tenendo conto di una migliore distribuzione del verde e delle piantumazioni a mitigazione della qualità dell'area e come schermatura dei rumori delle strade esistenti.

2.5. Le dotazioni territoriali

In merito al tema delle dotazioni di aree da destinare a verde pubblico, si chiede di garantire il reperimento della quantità di verde pubblico dovuta, rivedendo la tipologia di aree inserite nel calcolo delle superfici da destinare a tale funzione escludendo, in ottemperanza di quanto specificato nel DM 1444 del 1968 art. 3 punto d), le fasce verdi lungo le strade e rispetto a quanto indicato dal PTCP all'art. 10.5, comma 5, le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali, le aree che, ai sensi della delibera della Giunta regionale 9/10/2001 n.2053 – Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio – siano da classificare in classe IV in quanto prospicienti determinate tipologie di infrastrutture per la mobilità, salvo che siano destinate a parcheggi; le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane; le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti; le aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000.

Osservazione 5:

Si chiede di garantire il reperimento della quantità di verde pubblico dovuta, stralciando dal conteggio le aree indicate dal DM 1444 del 1968 art. 3 punto d) e dall'art. 10.5 comma 5 del PTCP.

CONTRODEDUZIONE:

Nella Relazione illustrativa e nella tavola del verde viene esplicitato che la quantità di verde pubblico dovuta è superiore a quella minima richiesta dal POC, inoltre sono stati esclusi dal conteggio dei mq da cedere come verde pubblico anche le parti a verde indicate dal DM 1444 del 1968 art. 3 punto d) e dall'art. 10.5 comma 5 del PTCP e quelli dedicati alla vasca di laminazione .

2.6 Il rischio idraulico

Rispetto al Rischio Alluvioni (PGRA) la porzione di territorio di San Pietro in Casale interessata dal PUA in variante al POC è soggetta a pericolosità elevata P3-Alluvioni frequenti, rispetto al reticolo principale e P2-Alluvioni poco frequenti per il reticolo secondario di pianura. Pertanto è stato presentato, a seguito di richiesta di integrazioni, uno studio idraulico che riporta le condizioni poste dal Consorzio della Bonifica Renana e che costituisce un fondamentale riferimento per la verifica, da parte del Comune, della compatibilità degli interventi proposti con le criticità rilevate in merito al rischio alluvioni.

Tuttavia, come segnalato da AACM di ARPAE, prendendo atto della dichiarazione di non incremento del rischio idraulico, si ricorda che, ai sensi dell'art. 28 comma 1 della variante al PSAI in recepimento del PGRA, è compito del Comune valutare se l'innalzamento della quota di 50 cm previsto sia sufficiente a mettere in sicurezza gli edifici anche in riferimento alla potenziale alluvione dal Reno, sentita anche l'Autorità competente al reticolo principale.

Osservazione n. 6:

Si chiede di valutare la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio alluvioni anche in riferimento al reticolo principale, sentita l'Autorità competente.

CONTRODEDUZIONE:

Premesso che la "Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura nel bacino del Reno" prevede, all'art. 4, che fino all'approvazione dei Piani Consortili Intercomunali l'espletamento dei pareri di inondabilità sta in capo ai Consorzi di Bonifica; visto il parere del Consorzio di Bonifica prot. 12918/2019 che esprime favorevole all'intervento edificatorio con la prescrizione di valutare a

livello locale le misure utili ad tutelare il nuovo insediamento dal rischio alluvioni; considerato che il Consorzio non esclude la possibilità di innalzare di circa 0,50 mt il piano di campagna degli edifici, si ritiene di adottare tale misura per la messa in sicurezza generale dell'area rimandando a specifici studi, a scala territoriale, la definizione di eventuali misure integrative per garantire la sostenibilità delle previsioni relativamente anche alla potenziale alluvione dal Reno.

Si accoglie l'osservazione integrando le Norme Tecniche di Attuazione del PUA, all'art. 9, con la prescrizione di alzare il livello del pavimento del piano terra di 50 cm rispetto al colmo stradale.

2.7 Mobilità ciclabile e accessibilità

In accordo con il parere di ARPAE, si chiede di garantire l'accessibilità dell'area in rapporto alla disponibilità del trasporto pubblico locale TPL, della connessione con il sistema ferroviario metropolitano SFM e, in coerenza con quanto prescritto dal PSC, di definire la rete dei percorsi ciclabili interni al comparto evidenziandone la connessione con la rete ciclopedonale esistente in maniera tale da poter sostenere l'incremento di funzioni residenziali previste dal PUA.

Osservazione 7:

Si chiede di garantire l'accessibilità dell'area in rapporto alla disponibilità del trasporto pubblico locale TPL, della connessione con il sistema ferroviario metropolitano SFM e di definire anche la rete dei percorsi ciclabili interni al comparto evidenziandone la connessione con la rete ciclopedonale esistente.

CONTRODEDUZIONE:

Si accoglie l'Osservazione e il PUA viene integrato con un elaborato grafico prot. 15159 del 27/10/2020, tavola E04.3 "Rete ciclopedonale esistente", nel quale si evidenzia come il nuovo insediamento sia collegato alla stazione ferroviaria attraverso percorsi ciclopedonali.

2.8. Validità degli strumenti attuativi

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

Osservazione 8:

Si richiama di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

CONTRODEDUZIONE:

Seppure lo schema di Convenzione preveda un termine contingente sulla validità del PUA, si condivide lo spirito dell'osservazione volto ad individuare un quadro temporale certo ed esaustivo, prevedendo altresì le conseguenze del mancato rispetto delle prescrizioni impartite. Si accoglie, pertanto, l'osservazione e si integra l'art. "6 – TEMPI DI ATTUAZIONE" come segue (in **grassetto** le parti aggiunte):

"La realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo potrà avvenire per stralci funzionali nel periodo di validità del P.U.A. e della relativa Convenzione. L'Ambito 3B sarà realizzato in tre stralci, mentre l'Ambito 1.2 e l'Ambito 9/A saranno realizzati ognuno in unico stralcio, come indicato negli elaborati di P.U.A. salvo diversi accordi con l'Amministrazione. Sarà facoltà dei richiedenti dare inizio ai lavori di più stralci contemporaneamente o modificare il programma di attuazione senza modificare i tempi finali di conclusione delle opere.

Data la complessità e la articolazione degli interventi, si allega il cronoprogramma per il coordinamento dello sviluppo degli stralci e degli areali, eventualmente suscettibile di modifiche come sopra specificato.

I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) relativi agli ambiti 1.2, 3 B e 9/A hanno validità di 10 (dieci) anni dalla firma della presente convenzione, ed entro tale termine i richiedenti si impegnano a realizzare e consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primaria, perfettamente funzionanti e collaudabili, di tutti gli stralci funzionali dei P.U.A. oggetto della presente Convenzione, così come riportato all'art. 18 Legge 20/2000.

Eventuali stralci funzionali che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del Piano in parola saranno oggetto di nuova contrattazione con l'Amministrazione.

Il termine suindicato costituisce termine essenziale nell'interesse del Comune, salvo la possibilità per quest'ultimo di concedere una proroga, qualora, nel proprio discrezionale apprezzamento, ritenga sussistenti specifiche circostanze di fatto che abbiano impedito il rispetto di quanto sopra pattuito. Decorso tale termine la presente convenzione è da ritenersi non più operativa e non potranno più essere rilasciati titoli abilitativi relativamente all'attuazione del comparto.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo.

OSSERVAZIONI ALLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE

Per quanto attiene il **parere in materia di vincolo sismico** e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici e idrogeologici del territorio, si dà atto che la Città Metropolitana ritiene che gli approfondimenti effettuati risultano sufficienti e, pertanto, esprime parere favorevole al procedimento in parola.

Per quanto attiene, invece, gli **aspetti ambientali**, sulla base della proposta di parere motivato resa da ARPAE Area Autorizzazioni Concessioni metropolitana (AACM) di Bologna, la Città Metropolitana esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT, a condizione che vengano recepite:

- a) le riserve e osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica della Città Metropolitana ;
- b) il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio;
- c) i pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate da ARPAE AAC Metropolitana nella propria istruttoria.

CONTRODEDUZIONI

Preso atto del parere favorevole, rispetto alle prescrizioni a cui lo stesso è condizionato, si rileva che:

- a) le riserve e osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica vengono controdedotte nel capitolo precedente;
- b) il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio è favorevole senza prescrizioni;
 - le considerazioni e prescrizioni di ARPAE AACM, che di fatto fanno sintesi dei pareri espressi dagli Enti che hanno competenza in materia ambientale, sono tutte assunte nelle riserve e osservazioni formulate dal Servizio Urbanistica e, pertanto, controdedotte come sopra modificando anche le norme tecniche di attuazione.

Si dà atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della Valsat di sessanta giorni consecutivi non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

Li, 21/01/2021
Servizio Urbanistica
Unione Reno Galliera