



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa



Sostenibilità
è Bologna

**Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in
variante al Piano Particolareggiato relativo alla ZIS R5.8
comparto B – Ferrovia Veneta del previgente PRG.
Ambito in via di consolidamento misto n. 59**

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI

Responsabile del procedimento

Davide Fornalè

PREMESSA

Il presente documento illustra le controdeduzioni alle Osservazioni formulate dalla Città Metropolitana di Bologna, all'Osservazione presentata dal tecnico incaricato dalla proprietà del Lotto 10b, alle richieste del Quartiere San Donato – San Vitale e le conseguenti modifiche e integrazioni apportate agli elaborati costitutivi del PUA ed allo schema di Convenzione urbanistica.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALLA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA (CM)

Riassunto dell'Atto del Sindaco Metropolitano n.185 del 14/07/2021 contenente osservazioni sul PUA in oggetto.

L'Atto del Sindaco Metropolitano, sulla base delle considerazioni contenute nella Relazione Istruttoria predisposta dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed allegata all'atto quale sua parte integrante, formula testualmente, al punto 1. e in forma sintetica, le seguenti osservazioni:

“Osservazione n. 1 relativa ai Parametri urbanistici ed usi”:

Si chiede di precisare in convenzione e nelle norme tecniche di attuazione, anche attraverso una tabella riepilogativa, gli usi effettivamente realizzati nel comparto, escludendo da tale potenziale cambio d'uso la quota destinata alle abitazioni collettive/studentato (uso 1b).

“Osservazione n. 2 relativa alla Validità degli strumenti attuativi”:

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

Esaminata tutta la documentazione presentata, la Città Metropolitana di Bologna (CM) esprime una valutazione ambientale positiva sulla Valsat del PUA, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “Relazione istruttoria” dell'AAC Metropolitana di ARPAE.

La CM formula altresì il parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

La CM rammenta l'obbligo da parte del Comune, ai sensi della Direttiva Regionale D.G.R. 1795 del 31/10/2016, di redigere la Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio del PUA, trasmettendoli, dopo l'approvazione alla CM e pubblicandoli sul proprio sito web.

Segue ampia e dettagliata relazione sull'approvabilità del PUA in relazione al quadro normativo vigente degli strumenti di pianificazione territoriale del Comune di Bologna, con particolare riferimento alla disciplina transitoria della L.R. 24/2017 applicabile al caso specifico.

Sono riportate altre sintetiche descrizioni del sito ed elenco degli elementi tecnici e passaggi procedurali salienti relativi al PUA in oggetto.

E' allegata all'atto la "Relazione istruttoria" PG 422238 del 09/07/2021 (allegato 1) corredata da "Proposta di parere motivato fornito da ARPAE-AACM" PG 41871 del 08/07/2021 (allegato A) e da "Parere espresso in materia di vincolo sismico PG 39282 del 29/06/2021). (allegato B).

Considerato che le osservazioni sono formulate con espresso richiamo a quanto riportato nel dettaglio negli allegati all'atto, si riassumono di seguito i loro contenuti.

Allegato 1 – Relazione istruttoria (Servizio Pianificazione Urbanistica CM):

Al punto 1 sono descritti il quadro di riferimento normativo, i passaggi salienti, tecnici e procedurali, del PUA, i contenuti tecnici e dimensionali del Piano (parametri edilizi e dotazioni territoriali), le modalità attuative, la tempistica attuativa prevista dalla Convenzione urbanistica, sintesi degli elementi e prescrizioni indicati dal PSC e RUE specifici per garantire la qualità edilizia e la sostenibilità ambientale e infrastrutturale dell'intervento.

Al punto 2 (valutazione della proposta), pur dando atto che "Dall'esame dello strumento attuativo non sono emerse problematiche significative. riconosce in termini generali la coerenza del PUA in variante al PP con il PSC vigente, poiché la proposta di variante non comporta modifiche quantitative alle previsioni insediative, ma solo agli usi. formula di seguito le osservazioni per le quali lo stesso PUA necessita di integrazioni o specificazioni finalizzate a garantire una più stretta rispondenza:

2.1.1 PARAMETRI URBANISTICI ED USI

Si evidenzia che nella relazione illustrativa sono presenti dati discordanti rispetto alla ripartizione della superficie utile complessiva privata nei vari usi consentiti. Data la valenza urbanistica degli elaborati del presente strumento attuativo si chiede che vengano specificate le rispettive quote suddivise in base alla destinazione d'uso

assegnata, indicando che è esclusa la quota destinata allo studentato dal potenziale cambio d'uso, come segnalato anche da ARPAE AACM.

OSSERVAZIONE 1:

Alla luce di quanto sopra evidenziato si chiede di precisare in convenzione e nelle norme tecniche di attuazione, anche attraverso una tabella riepilogativa, gli usi effettivamente realizzati nel comparto, escludendo da tale potenziale cambio d'uso la quota destinata alle abitazioni collettive/studentato (uso 1b).

2.1.2 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, assicurando l'immediato avvio degli interventi e la loro realizzazione entro i tempi tecnici che risultino coerenti con la complessità e rilevanza degli interventi stessi.

OSSERVAZIONE 2:

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

3.3 Sul tema della valutazione ambientale (Valsat):

la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT del PUA, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella «Relazione istruttoria» dell'AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

Allegato A - Proposta di parere motivato (ARPAE-AACM)

Vengono elencati gli elementi salienti dell'iter procedurale seguito dal PUA a partire dalla conferenza dei servizi asincrona indetta dal Comune in data 01/04/2020 per l'acquisizione dei pareri, fino al deposito del PUA per la fase delle osservazioni e invio alla CM, oltre alle precisazioni e integrazioni richieste dalla CM e riscontrate dal Comune in data 03/06/2021.

La relazione ARPAE si conclude con il paragrafo "Contributo in merito alla sostenibilità ambientale" nel quale si evidenziano le seguenti osservazioni e richieste:

1. Si sottolinea la necessità di non modificare la destinazione d'uso a studentato prevista dal PP per questi lotti, stante la notevole carenza di alloggi per studenti evidenziata anche nel parere del Quartiere San Donato- San Vitale.
2. Se la sostenibilità ambientale del primo piano particolareggiato era garantita da un certo quantitativo di dotazioni pubbliche e da una certa distribuzione di usi e quantità, non si può ritenere che la stessa sostenibilità ambientale sia un'invariante rispetto a modifiche e riduzioni di tali condizioni. Peraltro, relativamente alle matrici ambientali, si rileva che, nonostante le numerose richieste di integrazioni, il documento di Valsat non è stato integrato. La versione presentata in risposta alle richieste è identica a quella iniziale.
3. Ritenendo che le valutazioni presentate sul traffico sottostimino l'impatto generato dalla variante, si chiede di considerare questo aspetto come potenzialmente critico e prevedere pertanto un piano di monitoraggio dei flussi di traffico con particolare attenzione all'evoluzione delle situazioni di precongestione.
4. In data 28/05/2021, durante il periodo di deposito del PUA, è pervenuta una osservazione da parte del tecnico incaricato dalla società proprietaria del Lotto 10b, che chiede, in merito al Lotto 10b, di "rivedere la possibilità di cambio d'uso verso la residenza, rimandando le valutazioni alla specifica richiesta di titolo edilizio di cambio d'uso", specificando che "in tale sede si potranno considerare possibili mutamenti delle condizioni al contorno, con l'installazione di idonee mitigazioni e esecuzione di una nuova valutazione previsionale di clima acustico, che tenga conto delle mitigazioni da apportare e dimostri che i risultati sono compatibili con quanto previsto dalla normativa acustica, nel rispetto dell'uso richiesto". In merito a tale osservazione, il Comune ha comunicato di essere orientato ad accoglierla con le seguenti condizioni: per verificare l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso verso la residenza del lotto 10b con l'inserimento di adeguate opere di mitigazione acustica all'interno del lotto privato, dovrà essere richiesta, preliminarmente alla presentazione del titolo abilitativo, una valutazione preventiva della compatibilità ambientale, fatta salva l'autorizzazione della competente Soprintendenza, trattandosi di un immobile sottoposto a tutela ai sensi del Codice Beni culturali e paesaggio. Si ritiene che, poiché l'inammissibilità del cambio di destinazione d'uso nel lotto 10b costituisce l'esito delle valutazioni effettuate dagli enti competenti sulla base della documentazione presentata e di tutte le successive integrazioni, non sia corretto rimetterla in discussione a seguito di una osservazione presentata dal proponente dopo la chiusura della CdS. La verifica di sostenibilità, secondo norma e secondo buon senso, deve essere fatta in una fase ancora pianificatoria e non esecutiva, perché ha una finalità giustappunto strategica che non è rivolta alla ricerca di una qualsiasi soluzione puntuale e spesso forzata di rientro nei limiti di legge, ma intende costruire in modo sostenibile. Pertanto tale soluzione non è accettabile, come non sono accettabili escamotage quali barriere a ridosso delle

residenze, la diversa distribuzione dei locali o addirittura finestre non apribili, delle quali la recente pandemia ha evidenziato l'inaccettabilità. Qualora il proponente desideri modificare il progetto al fine di superare i pareri negativi, tale modifica dovrà essere oggetto di nuova variante ed essere sottoposta a relativa procedura di Valsat.

5. La Variante comporta una riduzione della dotazione di Verde pubblico nel comparto, motivata unicamente dalla necessità di ridurre gli oneri economici per gli attuatori. Si richiamano i pareri di ARPAE e del Quartiere San Donato - San Vitale e si concorda sulla prescrizione che le superfici a verde pubblico da trasformare in verde privato interno ai Lotti 10b e 9 dovranno comunque essere mantenute a verde permeabile e con le caratteristiche originarie previste dal Piano Particolareggiato e sulla richiesta che venga comunque assicurata la piena fruizione pubblica all'area verde pertinenziale antistante allo studentato di Via Berlinguer, con standard di manutenzione in grado di assicurare un alto livello di decoro urbano.

Allegato B - "Parere espresso in materia di vincolo sismico"

La relazione geologica ed analisi geotecnica comprensiva dello studio sismico allegate al PUA, finalizzate alla definizione e conseguente riduzione della pericolosità sismica, sono ritenute idonee e complete.

Poiché l'area è caratterizzata da ricarica indiretta della falda ed è idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale, sarà dunque importante non attivare in tale areale a sus della zona indagata interferenze tra le strutture in progetto e la falda acquifera; nello specifico dovranno essere evitate eventuali interruzioni del naturale flusso idrico sotterraneo.

Seguono puntuali e dettagliate prescrizioni tecniche da osservare nelle successive fasi di progettazione ed esecuzione delle opere.

Il parere si conclude ritenendo gli approfondimenti effettuati sufficienti e esprimendo parere favorevole alla procedura avviata.

Controdeduzioni

Relativamente alle osservazioni, articolata per punti nella Relazione istruttoria redatta dal Servizio Pianificazione Urbanistica della CM (Allegato 1 all'atto del Sindaco CM), si controdeduce quanto segue.

Osservazione 1: Accolta

All'interno della convenzione e delle norme tecniche di attuazione del PUA verrà precisato, che, per il periodo di validità della convenzione, viene esclusa la possibilità di attuare il cambio d'uso della quota di Su destinata alle abitazioni collettive/studentato (uso 1b) verso le residenza (uso 1a);

Osservazione 2: Accolta di fatto

Al fine di completare l'attuazione del comparto urbanistico, si ritiene che la proroga della validità della Convenzione in essere, fissata in anni uno a decorrere dalla data di scadenza (dicembre 2022), possa considerarsi soddisfacente rispetto alla richiesta in ordine alla brevità dei tempi di attuazione.

Per quanto attiene gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del PUA si ritiene che la Convenzione urbanistica originaria e successive integrazioni costituiscano idonei atti formali in tal senso, definendo tutti gli obblighi posti in capo al soggetto attuatore e la disciplina di dettaglio sugli aspetti attuativi.

Relativamente alle richieste di cui alla “Proposta di parere motivato – ARPAE-AACM (allegato A all'atto del Sindaco CM), si controdeduce quanto segue:

Punto 1: Accolta

Si ribadisce quanto sopra controdedotto all'osservazione n. 1 espressa dalla CM;

Punto 2: parzialmente accolta

La variante al piano urbanistico prevede la variazione dell'area circostante il lotto 9 (attualmente area di cantiere e di proprietà dei soggetti attuatori) da verde pubblico a verde privato, senza modificare i parametri della permeabilità e la qualità del verde di arredo.

Trattandosi quindi di una variazione del regime di proprietà di una porzione limitata di area a verde rispetto alle dotazioni di verde pubblico complessivo, la sostenibilità inerente la componente verde è invariata rispetto al Piano particolareggiato approvato.

La destinazione a studentato è pur sempre una funzione che assolve a finalità di interesse generale, con la variante si asserva un'area alla struttura studentato per aumentare le sue dotazioni legate alla socialità anche all'aperto, oltre agli spazi degli ambienti confinati

della struttura. La permeabilità dell'area viene mantenuta, in fase esecutiva si adotterà un'idonea delimitazione per caratterizzare ulteriormente l'area verde evitando recinzioni con muretti alla base e cancellate.

Punto 3: accolta

Gli elaborati del PUA verranno integrati con un piano di monitoraggio dei flussi di traffico con particolare attenzione all'evoluzione delle situazioni di precongestione.

Punto 4: accolta

Si condivide a pieno la seguente motivazioni espresse da Arpae, la quale ritiene che, poiché l'inammissibilità del cambio di destinazione d'uso nel lotto 10b costituisce l'esito delle valutazioni effettuate dagli enti competenti sulla base della documentazione presentata e di tutte le successive integrazioni, non sia corretto rimetterla in discussione a seguito di una osservazione presentata dal proponente dopo la chiusura della CdS. Sulla base di questa motivazione, l'osservazione formulata dal tecnico incaricato dalla proprietà del lotto 10b non sarà accolta.

Punto 5: non accolta

La decisione di trasformazione le aree attorno ai lotti 9 e 10b da verde a pubblico a verde privato deriva dalla sottoscrizione di un accordo urbanistico ex art. 18 della LR 20/00 nel 2016 tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comune a monte della presentazione della variante urbanistica e finalizzato al completamento dell'attuazione del comparto, bloccata a causa del fallimento di uno dei soggetti attuatori.

Pertanto l'area attorno al lotto 9 non avrà una valenza di verde pubblico di arredo ma sarà al servizio degli utenti dello studentato.

Per non nascondere la percezione visiva di questa area a verde dalla Via Berlinguer, verrà prescritto all'attuatore di non realizzare recinzioni con manufatti edilizi a confine con la strada pubblica.

Relativamente al "Parere espresso in materia di vincolo sismico" (allegato B all'atto del Sindaco CM), si controdeduce quanto segue:

Atteso che il parere reso risulta favorevole con prescrizioni tecniche e procedurali da recepire nelle fasi successive si richiamerà al rispetto delle stesse all'articolo della Convenzione denominato "Prescrizioni".

CONTRODEDUZIONE all'Osservazione PG n. 249144/2021 del 28/05/2021, presentata dal tecnico incaricato dalla proprietà del lotto 10b

Riassunto dell'Osservazione:

chiede, in merito al Lotto 10b, di “rivedere la possibilità di cambio d’uso verso la residenza, rimandando le valutazioni alla specifica richiesta di titolo edilizio di cambio d’uso”, specificando che “in tale sede si potranno considerare possibili mutamenti delle condizioni al contorno, con l’installazione di idonee mitigazioni e esecuzione di una nuova valutazione previsionale di clima acustico, che tenga conto dellemitigazioni da apportare e dimostri che i risultati sono compatibili con quanto previsto dalla normativa acustica, nel rispetto dell’uso richiesto”.

Controdeduzione: Non Accolta

La richiesta non può essere accolta per le motivazioni espresse da ARPAE-AACM, che l’Amministrazione Comunale condivide a pieno e fa proprie. Si riportano testualmente dette motivazioni:

Si ritiene che, poiché l'inammissibilità del cambio di destinazione d'uso nel lotto 10b costituisce l'esito delle valutazioni effettuate dagli enti competenti sulla base della documentazione presentata e di tutte le successive integrazioni, non sia corretto rimetterla in discussione a seguito di una osservazione presentata dal proponente dopo la chiusura della CdS. La verifica di sostenibilità, secondo norma e secondo buon senso, deve essere fatta in una fase ancora pianificatoria e non esecutiva, perché ha una finalità giustappunto strategica che non è rivolta alla ricerca di una qualsiasi soluzione puntuale e spesso forzata di rientro nei limiti di legge, ma intende costruire in modo sostenibile. Pertanto tale soluzione non è accettabile, come non sono accettabili escamotage quali barriere a ridosso delle residenze, la diversa distribuzione dei locali o addirittura finestre non apribili, delle quali la recente pandemia ha evidenziato l'inaccettabilità. Qualora il proponente desideri modificare il progetto al fine di superare i pareri negativi, tale modifica dovrà essere oggetto di nuova variante ed essere sottoposta a relativa procedura di Valsat.

**CONTRODEDUZIONE ALLE RICHIESTE DEL QUARTIERE SAN DONATO – SAN VITALE,
CONTENUTE NEL PARERE ESPRESSO CON NOTA PG N. 199928/2021:**

Riassunto delle richieste:

Il Quartiere richiede:

- che il Piano prescriva agli attuatori il rispetto di alti standard di qualità abitativa per l'eventualità in cui le unità immobiliari sfitte al piano terra degli edifici individuati dal PUA venissero effettivamente riconvertite in alloggi;
- che venga comunque assicurata la piena fruizione pubblica all'area verde pertinenziale antistante allo studentato di Via Berlinguer, con standard di manutenzione in grado di assicurare un alto livello di decoro urbano;

Controdeduzione: parzialmente accolta

- La qualità abitativa delle unità immobiliari oggetto di eventuale cambio d'uso è garantita dalle norme del RUE.
- Il concetto della fruizione pubblica dell'area verde pertinenziale antistante allo studentato di Via Berlinguer è sostanzialmente garantito, in quanto:
 1. la destinazione a studentato è pur sempre una funzione che assolve a finalità di interesse generale, con la variante si asserva un'area alla struttura studentato per aumentare le sue dotazioni legate alla socialità anche all'aperto, oltre agli spazi degli ambienti confinati della struttura;
 2. La permeabilità dell'area viene mantenuta, in fase esecutiva si adotterà un'idonea delimitazione per caratterizzare ulteriormente l'area verde evitando recinzioni con muretti alla base e cancellate;