

## Area Pianificazione Territoriale

---

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

**OGGETTO:**

Variante al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata  
relativo al comparto ARD 3 via Zenzalino Sud

del Comune di  
**BUDRIO**

Delibera di Giunta comunale n. 88 del 6.09.2018

**PROCEDIMENTO:**

Formulazione OSSERVAZIONI  
ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.  
e valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017

Bologna, 14 febbraio 2019

*Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna*  
*Prot. n. 9871 del 14.02.2019 – Fasc. 8.2.2.8/12/2018*

## **Indice generale**

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	2
1.1. Il quadro normativo.....	2
1.2. I contenuti della proposta comunale.....	2
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	4
2.1. Le dotazioni territoriali.....	4
2.2. l'Edilizia Residenziale Sociale ERS.....	4
2.3. Il rischio idraulico e la permeabilità.....	5
2.4. Ulteriori valutazioni ambientali.....	6
2.5. Periodo di validità degli strumenti attuativi.....	6
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	7
3.1. Premessa.....	7
3.2. Gli esiti della consultazione.....	7
3.3. Le conclusioni.....	7
4. GLI ALLEGATI.....	7

## 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

### 1.1. Il quadro normativo

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4 lettera c), il completamento del procedimento di approvazione di PUA e loro varianti, adottati prima o durante il periodo transitorio di tre anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore.

### 1.2. I contenuti della proposta comunale

Il Comune di Budrio, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone la modifica al PUA in corso di attuazione per il comparto di riqualificazione Ambito ARD.3 (ex Comparto B4.2a) “Via Zenzalino Sud” nel Capoluogo.

Il Piano di Recupero (PdR) approvato nel 2006 prevede la realizzazione di cinque fabbricati ad uso residenziale unitamente ad altre funzioni compatibili con la residenza di cui tre sono stati già realizzati (A2, B-B1). Con la presente variante, a parità di Superficie Complessiva (SC) rispetto al piano vigente, equivalente a circa mq. 6.400 si propone la modifica degli usi riferiti ai singoli edifici.

Nel piano di recupero del 2006 si prevedevano infatti i seguenti usi:

- per gli edifici A1 ed A2 uso a1 (residenza);
- per l'edificio C, al 2° piano uso a1 (residenza), al 1° piano usi b3 e b4.1 (studi professionali e attività ricreative prive di effetti di disturbo) e al piano terra uso b2.1 (pubblici esercizi);
- per gli edifici B e B1 interamente destinati ad usi b3 e b4.1 (studi professionali e piccoli uffici in genere).

Con la variante in oggetto si propone una modifica degli usi come di seguito riportato:

- per gli edifici A1 ed A2 uso a1 (residenza), come già previsto;
- per l'edificio C, l'uso b11.1.a (RUE vigente medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto).
- per gli edifici B e B1 al 1° e al 2° piano uso a1 (residenza) e al piano terra l'uso b4.1 (studi professionali e piccoli uffici in genere).

In sintesi, si propone di inserire, in luogo del commercio di vicinato previsto nel PdR, una media-piccola struttura commerciale e di incrementare l'uso residenziale a scapito dell'uso terziario.

I parametri urbanistici ed edilizi previsti nell'ex Piano di Recupero attribuivano la seguente capacità edificatoria:

- uso residenziale a1) SC mq. 4.101 pari ad una Su di 3.280 (con il rapporto di conversione dell'80% (Su/Sc=0,8) indicato nel POC).
- uso attività di servizio b4.1) SC mq. 1.463,72 pari a Su 1.170 (Su/Sc=0,8)
- uso attività commerciali b2.1) SC mq. 855,72 pari a 684 (Su/Sc=0,8)

In totale una Superficie Complessiva SC mq. 6.421,03 pari ad una Superficie Utile di 5.134 mq.

Nella Variante in oggetto si propone la seguente capacità edificatoria:

- uso residenziale a1) SC mq. 4.705 pari ad una Su di 4.297;
- uso attività di servizio b4.1) SC 161 mq. pari a Su 130 mq;
- uso attività commerciali b11,1) SC 1538 mq pari a Su 1.467 mq;

In totale una Superficie complessiva SC di progetto pari a mq 6.406,07 mq pari ad Superficie utile di 5.894 mq.

La capacità edificatoria residenziale originariamente prevista nel blocco C, per eliminare le possibili interferenze tra l'uso commerciale e quello residenziale, viene trasferita nei piani 1° e 2° degli edifici B-B1 e al blocco A1. Quest'ultimo, rispetto al piano di recupero del 2006, passa da 1.997 mq a 2969, aumentando di fatto l'edificio di tre piani.

Nelle NTA del PUA, all'art.8 "Tipologie edilizie", si indica infatti che l'altezza massima prevista per il lotto 1 è di 11 piani con la tolleranza di un piano.

Le dotazioni di parcheggi e verde pubblici vengono valutati sulla base dei parametri attribuiti dal PRG.

Per il calcolo dei parcheggi pubblici sono richiesti mq 13/100 di SU per la residenza e mq 40/100 di SV per il commercio.

Per il verde pubblico sono richiesti mq 87/100 di SU per la residenza e mq 60/100 di SV per il commercio.

Sulla base di tali parametri la quantità di dotazioni territoriali dovute ammontano a 1.248 mq di parcheggi pubblici e 5.157 mq di verde pubblico.

Nel progetto si esplicita tuttavia che, verrà realizzata una maggiore quantità di parcheggi dovuta all'impegno di garantire ulteriori 85 posti auto da cedere al Comparto AUC.3 "Ex Magazzino del Grano", oltre ai 50 dovuti sulla base dell'applicazione dei parametri di legge per il calcolo delle dotazioni (1232 mq + 2125 mq), mentre verrà realizzata una quantità minore di verde pubblico, 1.255 mq a fronte di 5.157 mq richiesti, monetizzando la restante parte dovuta.

Sono inoltre correttamente attribuiti 74 posti auto pertinenziali di uso comune per la struttura medio-piccola commerciale, dovuti ai sensi della Delibera di Giunta Regionale 1253 del 1999.

Rispetto alle Opere Extra Comparto, previste nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 28 Dicembre 2006 e più volte rinnovata, viene specificato che alcune di queste opere sono già soddisfatte ed, in particolare:

- quota parte pari al 3,42 % del costo del potenziamento del depuratore del capoluogo e del collettore fognario nord;
- quota parte pari al 6,77 % per le opere di superamento del passaggio a livello sulla Via Zenzalino Sud;
- quota parte pari al 60 % del costo del prolungamento del sottopasso pedonale sotto ai binari della stazione ferroviaria tale da realizzare l'accesso alla stazione da sud.

Si prevede inoltre la realizzazione della pista ciclabile lungo Via Zenzalino Sud sino a Via Amorini, di cui, con il rinnovo della Convenzione Edilizia, stipulata in data 11 Aprile 2017, ne è prevista la realizzazione in tre Stralci, di cui il primo già realizzato.

## **2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA alle previsioni urbanistiche del PSC, poiché il comparto è all'interno dell'ambito classificato AR.D3 "ambito da riqualificare in attuazione", all'interno del quale le NTA del PSC ammettono varianti al PUA tra cui la modifica degli usi. Si segnalano di seguito alcune osservazioni.

### **2.1. Le dotazioni territoriali**

In merito al calcolo delle dotazioni territoriali si osserva che l'art. 4.19 comma 5 delle NTA del PSC, prevede per gli ambiti AR.D la cessione al Comune di aree per dotazioni in misura non inferiore a quanto disposto dall'art. A-26 della L.R. 20/2000 e a quanto disposto dall'art. 4.3 delle NTA del PSC. Ritenendo nel complesso equivalente la quantità totale di dotazioni territoriali richieste dal PSC rispetto a quanto determinato dall'utilizzo dei parametri del PRG usati nel Piano di Recupero, si chiede di effettuare una verifica della quantità di aree per dotazioni territoriali da cedere per le diverse tipologie, utilizzando i parametri del PSC.

Le NTA della variante al PUA prevedono all'art. 15 la monetizzazione di gran parte del verde pubblico. A fronte di 5.157 mq, richiesti dall'applicazione dei parametri del PRG, in progetto ne vengono realizzati 1.255 mq. Dei restanti 3.900 mq, 1.409 mq vengono monetizzati, mentre 2.491 vengono compensati con la realizzazione degli 85 parcheggi da cedere al Comparto AUC.3 "Ex Magazzino del Grano".

Tuttavia, l'art. A-26 comma 7 della L.R. 20/2000 precisa che il RUE può regolamentare i casi in cui si possono monetizzare le aree per le dotazioni territoriali nelle seguenti ipotesi:

- a) qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'art. A-24 ed il PSC valuti prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
- b) qualora il Comune non abbia previsto la possibilità reperire attraverso il POC le aree al fuori dell'ambito oggetto dell'intervento e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
- c) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.

Si chiede quindi di motivare la monetizzazione del verde riconducendola alle norme sopra esposte, oppure di prevedere le dotazioni di verde pubblico nella quantità prevista dalle norme del PSC e dalla L.R. 20/2000.

### **OSSERVAZIONE 1:**

Si chiede di effettuare una verifica della quantità di aree per dotazioni territoriali da cedere per le diverse tipologie, utilizzando i parametri del PSC e di motivare la monetizzazione del verde riconducendola ai casi ammessi dalla L.R. 20/2000, oppure di prevedere le dotazioni di verde pubblico nella quantità prevista dal Piano Strutturale per gli ambiti di riqualificazione.

### **2.2. l'Edilizia Residenziale Sociale ERS**

In riferimento all'incremento di capacità edificatoria residenziale proposta dalla variante, da Su di 3.280 mq a Su 4.297 mq, di cui 3.011 non ancora attuati, si richiama l'art. 4.19 comma 5 del PSC che prescrive di confermare nel PUA la quota di Edilizia Residenziale Sociale laddove prevista. In alternativa, se il PUA originario non avesse previsto la quota di ERS, si richiama quanto indicato dall'art. A-6-ter comma b9 della L.R. 20/2000 che individua tra le misure per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di ERS nel caso di interventi di riqualificazione ed insediamenti commerciali. Si chiede quindi di prevedere la quota di ERS prevista nel PUA originario oppure di prevedere il contributo alla realizzazione di ERS per la riqualificazione e gli insediamenti commerciali ai sensi dell'art. A-6-ter della L.R. 20/2000.

## **OSSERVAZIONE 2:**

Si chiede di confermare la quota di ERS eventualmente prevista nel PUA originario oppure di prevedere il contributo alla realizzazione di ERS dovuto dagli ambiti di riqualificazione ai sensi dell'art. A-6-ter della L.R. 20/2000

### **2.3. Il rischio idraulico e la permeabilità**

Richiamando il parere della SAC, per quanto riguarda le acque superficiali si rileva che l'area del PUA ricade nello Scenario di pericolosità P2-Alluvioni poco frequenti (tempo di ritorno tra 100 e 200 anni, media probabilità) rispetto al Reticolo naturale principale, nonché nello Scenario di pericolosità P3- Alluvioni frequenti (tempo di ritorno tra 20 e 50 anni, elevata probabilità) per il Reticolo secondario di pianura del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGR), per cui, ai sensi degli artt. 31 e 32 della "Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e i Piani Stralcio di Bacino" e dell'art. 4.31 del PSC comma 17, deve essere redatto uno studio idraulico adeguato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità ed al livello di esposizione locali.

In particolare, in base all'articolo 28 della Variante al PSAI, dovrà essere valutata la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico, facendo riferimento all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle persone esposte. Rispetto al reticolo secondario di pianura, sempre all'articolo 28 al comma 3, è specificato che le previsioni urbanistiche debbano essere sottoposte al parere dei Consorzi di Bonifica territorialmente competenti.

Lo studio idraulico richiesto è quindi fondamentale per la verifica della compatibilità degli interventi proposti con le criticità rilevate in merito al reticolo principale (P2) e soprattutto in merito al reticolo secondario (P3), una volta acquisito il necessario parere del Consorzio di Bonifica competente in merito a questi aspetti.

Per quanto riguarda la possibilità di realizzare un piano interrato, ad oggi non adeguatamente valutato dal proponente, i dati idrogeologici disponibili evidenziano la presenza di una falda che sicuramente interferisce con le strutture interrato. Si dovranno effettuare ulteriori indagini geognostiche puntuali da realizzare per la fase esecutiva che dovranno verificare il contesto e definirne la possibilità di progettazione in condizioni di sicurezza. Si evidenzia peraltro che l'eventuale realizzazione di vani interrati costituisce un incremento del rischio idraulico per la popolazione insediata, pertanto la sua ammissibilità, dovrà essere valutata nello studio idraulico relativo alla pericolosità, come sopra definito .

In merito al tema della permeabilità del suolo, si osserva che una delle 2 vasche di laminazione interrato sarà collocata sotto le aree verdi interposte fra gli edifici B e B1, e che quindi verrà impermeabilizzata.

Si chiede di verificare se i calcoli della superficie permeabile e delle superfici da laminare tengano conto dell'impermeabilizzazione dell'area verde sotto la quale è prevista la vasca di laminazione. In caso contrario, le superfici permeabili e impermeabili dovranno essere ricalcolate e dovrà essere garantita la Superficie Permeabile minima indicata nelle Norme e nelle tavole (Tav 4 Planivolumetrico) e l'adeguatezza dell'impianto di laminazione.

## **OSSERVAZIONE 3:**

Si chiede di subordinare l'attuazione dell'intervento ad uno studio idraulico che verifichi la compatibilità degli interventi proposti con le criticità rilevate in merito al reticolo principale (P2) e soprattutto in merito al reticolo secondario (P3) individuate nel Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGR) da sottoporre al parere del Consorzio di Bonifica competente.

In merito alla possibilità di realizzazione di piani interrati si chiede di effettuare ulteriori indagini geognostiche puntuali da realizzare per la fase esecutiva che dovranno verificare il contesto e definirne la possibilità di progettazione in condizioni di sicurezza.

#### **2.4. Ulteriori valutazioni ambientali**

In merito alle valutazioni sugli aspetti ambientali, si rimanda a quanto espresso nella "relazione istruttoria in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE", richiamando in particolare per alcuni temi.

L'edificio a torre A1 è innalzato di ulteriori 3 piani, raggiungendo così gli 11 piani fuori terra, per via del trasferimento proposto con la variante della capacità edificatoria residenziale prevista nel PUA vigente per l'edificio C. Si chiede di verificare l'idoneità di tale tipologia edilizia rispetto al contesto urbano, caratterizzato storicamente da costruzioni di altezza più limitata e di valutare l'opportunità di ridurre i piani. Inoltre, per quanto riguarda la sismica, si richiama il parere di cui all'allegato B in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008), sulla necessità di implementare la relazione geologica identificando le frequenze alle quali si prevedono massime amplificazioni così che, in fase esecutiva, si possa evitare la coincidenza delle frequenze di risonanza tra il suolo e le strutture in progetto.

Rispetto al tema del rumore si richiama il contributo della SAC che non condivide il cambio d'uso da terziario a residenziale per i due edifici in fregio alla via Zenzalino B-B1, che devono essere inseriti almeno in III classe acustica. Nel caso specifico i due edifici in questione sono stati costruiti nell'ambito del progetto di riqualificazione e progettati per usi terziari. Quindi un cambio di destinazione d'uso non rispetterebbe le condizioni previste dalle NTA della classificazione acustica per la concessione della deroga ai limiti di terza classe, anche in riferimento alla presenza sulla via Zenzalino di un passaggio a livello.

La documentazione presentata non comprende la Sintesi non Tecnica della Valsat, che dovrà quindi essere prodotta e integrata alla documentazione di Variante.

#### **OSSERVAZIONE 4:**

Si chiede di verificare l'idoneità della tipologia edilizia dell'edificio A1 previsto in progetto su 11 piani rispetto al contesto urbano caratterizzato storicamente da costruzioni di altezza più limitata e di valutare l'opportunità di ridurre l'altezza. Si chiede inoltre di implementare la relazione geologica in riferimento all'edificio A1, con le valutazioni richieste nel parere allegato B in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Rispetto al tema del rumore si chiede di rivedere il cambio d'uso da terziario a residenziale negli edifici B-B1, al fine di garantire il rispetto della terza classe acustica per la residenza.

#### **2.5. Periodo di 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.

#### **OSSERVAZIONE 5:**

Si richiama di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017.

### 3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

#### 3.1. Premessa

La Città Metropolitana, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) dei piani comunali nell'ambito delle osservazioni al PUA, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 "Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005, in sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che il Servizio Autorizzazioni e Concessioni SAC di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invii alla Città Metropolitana.

#### 3.2. Gli esiti della consultazione

Anche a seguito dello svolgimento di due sedute della Conferenza dei Servizi, hanno espresso il proprio parere i seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, HERA, Consorzio della Bonifica Renana. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandola ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE.

Il Comune dichiara che durante il periodo di deposito, dal 12 settembre 2018 al 12 novembre 2018, non sono pervenute osservazioni di privati relative alla Valsat.

#### 3.3. Le conclusioni

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT della variante al PUA, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte, delle valutazioni 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 "proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale" predisposta da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni (SAC) di Bologna (allegato A).**

Infine, si chiede di produrre la Sintesi non Tecnica della Valsat, integrando la documentazione di Variante.

### 4. GLI ALLEGATI

- A. relazione istruttoria in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE;
- B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

Il Funzionario Tecnico  
(Arch. Maria Luisa Diana)

La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
(Ing. Alice Savi)