ACCORDO OPERATIVO DEL COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA, AVVIATO AI SENSI DELL'ART. 4, L.R. N. 24/2017, PER L'ATTUAZIONE DI PARTE DELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR.A.4 di PSC, "AR.A.4 AREA EX ARTLEGNO", IDICE NORD-EST – LOCALIZZAZIONE VIA EMILIA – SP CROCE IDICE.

RELAZIONE DI RECEPIMENTO DEL PARERE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE FORMULATO DAL CUM E DICHIARAZIONE DI SINTESI.

Premessa

Ai sensi dell'art. 4, comma 4, e dell'art. 38 comma 12 della L.R. 24/2017 e con finalità di autorizzazione alla stipula, da parte del Consiglio Comunale, dell'Accordo operativo in oggetto, con la presente si illustra come siano state recepite le prescrizioni formulate dal CUM in merito alla sostenibilità' ambientale e territoriale della proposta di Accordo operativo, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 19 della LR 24/2017, in relazione agli aspetti urbanistici ed ambientali, formulando la relativa **Dichiarazione di sintesi** ai sensi dell'art. 17 dello stesso D.Lgs 152/2006 e illustrando in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nell'AO stesso.

Iter di approvazione della Proposta di Accordo operativo

A seguito della pubblicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un bando ai sensi dell'art. 4 c. 2 della LR 24/17, finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse volte alla presentazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 38 della stessa legge, per attuare previsioni del PSC vigente, nelle more della redazione del nuovo strumento urbanistico comunale (PUG), sono state acquisite 29 manifestazioni.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 23/12/2019, l'Amministrazione ha valutato che 19 delle stesse, di cui la manifestazione n. 11 in ambito AR.A.4 di PSC, fossero rispondenti all'interesse pubblico e potessero pertanto confluire in rispettive proposte di AO.

In data 18/12/2020 con Prot. n. 46162 e seguenti è stata presentata quindi la proposta di Accordo Operativo del Comparto Unico M11 Ambito AR.A.4 di PSC, dalla Società BONONIA HOLDING S.R.L., la stessa ha acquisito il PUT 34802.

La proposta è stata tempestivamente pubblicata sul sito comunale nella sezione Amministrazione Trasparente ed esaminate dal competente Servizio Urbanistica – Settore Pianificazione e Controllo del Territorio al fine di verificarne la completezza documentale e formulare le conseguenti richieste di integrazioni.

A seguito della completezza documentale formale della proposta di Accordo Operativo è stata indetta Conferenza di Servizi istruttoria interna ex art. 14, c.1, L 241/90 per l'esame degli aspetti di interesse pubblico a cura dei vari settori comunali competenti, conclusasi con l'espressione di pareri favorevoli o favorevoli con prescrizioni da assumersi prima della rielaborazione finale della proposta in oggetto.

L'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Giunta n. 28 del 02/03/2022, ha disposto la prosecuzione dell'attività istruttoria delle proposte di AO, a seguito dello scadere del termine per la conclusione della prima fase del periodo transitorio della LR 24/2017 per provvedere all'avvio dell'iter di approvazione del PUG, formulando "Indirizzi per la concertazione ed il proseguimento dell'istruttoria delle proposte di Accordo Operativo relative al periodo transitorio della LR 24/17 –

proposta PUT 34802, per il comparto M11 – Ambito AR.A.4 di PSC, via Idice Nord Est Via Emilia – SP Croce Idice.

La proposta è stata valutata dalla Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio che ha espresso parere favorevole in data 31/05/2023.

L'Amministrazione comunale, verificata la conformità della proposta alla disciplina vigente, tenendo conto dei contributi espressi in sede di Cds istruttoria, con Deliberazione di Giunta n. 98 del 14/06/2023 ha espresso una valutazione positiva della stessa, fatti salvi gli esiti del proseguimento della sua istruttoria presso il Comitato Urbanistico Metropolitano e ne ha disposto il deposito, effettuato a partire dal 05/07/2023 per 60 giorni consecutivi.

Entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso le proposte di Accordo operativo al Comitato Urbanistico Metropolitano competente (CUM) e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere.

La proposta è stata illustrata alla cittadinanza mediante "presentazione pubblica" presso la sede comunale ai sensi dell'art. 45 comma 8 della L.R. 24/2017 in data 31.08.2023.

A seguito di una seduta preliminare del CUM tenutasi in data 03/08/2023, di cui al verbale prot. 40491 del 02/10/2023 la Città Metropolitana di Bologna, ai fini dell'espressione del parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo operativo, ha verificato la completezza della documentazione tecnica e amministrativa dell'Accordo operativo proposto che ha comportato, in sede di istruttoria preliminare, la richiesta al Comune di documentazione integrativa, indicata in dettaglio nella comunicazione prot. 42073 del 11/10/2023.

Nel periodo del deposito sono pervenute le osservazioni di seguito elencate:

- Privato cittadino per conto di altri residenti di Via Croce Idice prot. in arrivo nr. 30170 del 19/07/2023 e integrazioni prot. 32389 del 02/08/2023
- Legambiente prot. in arrivo nr. 35129 - 35130 del 29/08/2023;
- WWF prot. in arrivo nr. 35629 del 01/09/2023;
- Legambiente integrazione prot. in arrivo nr. 36537 del 07/09/2023;

Ai sensi dell'art. 38, comma 9 della L.R. n. 24/201 sono pervenuti i seguenti pareri:

- HERA spa prot. 43823 del 23/10/2023;
- AUSL prot. 44903 del 31/10/2023;
- SOPRINTENDENZA pareri prot. 41086 del 04/10/2023 e prot. 46569 del 10/11/2023;
- ATERSIR prot.49541 del 29/11/2023;
- Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile prot. 10194 del 06/03/2024;
- ARPAE APAM prot. 10231 del 06/03/2024.

Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti.

<u>Principali parametri urbanistici dell'Accordo</u>

St:	42.910,00 mq
Sf lotti privati	19.614,00 mq
Sf lotto comunale	1.508,00 mq
SU	7.020,00 mq di cui. mq 600 di ERS di spettanza comunale mq 6420 di spettanza privata suddivisa in mq 6.233 destinata ad uso residenziale (di cui mq 1.246,60 destinati ad ERS) mq 187 destinata ad altri usi
Attrezzature e spazi collettivi:	12.949,50 mq (di cui mq 4.783,00 per dotazioni di U e mq 8.166,50 ulteriori)
Parcheggi pubblici:	mq 2.113,00 da realizzare

In seguito all'acquisizione delle osservazioni, dei pareri espressi dalle Amministrazioni competenti in materia ambientale e della valutazione sulla sostenibilità ambientale dello strumento attuativo formulate dalla **Città Metropolitana di Bologna** con **Atto sindacale n. 82 del 03/04/2024,** il Presidente del **CUM** ha convocato la seduta conclusiva per il giorno 04/04/2024, esprimendo il **parere di competenza** previsto ai sensi dell'art. 38, comma 10, L.R. n. 24/2017, che di seguito si riporta:

- *Relativamente alla ValSAT si richiamano integralmente l'Atto del Sindaco n. 82 del 03.04.2024 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'assetto planivolumetrico e al rispetto della tutela fluviale e della tutela delle acque; alla viabilità di accesso; alla tutela del bosco; all'Edilizia residenziale; alla nuova struttura scolastica; al rischio idraulico; alla qualità del suolo e delle acque sotterranee; alle alberature e al verde pubblico; all'inserimento paesaggistico e alla qualità architettonica;*
- *In merito al testo dell'Accordo, con valenza di Convenzione urbanistica, si condivide che gli stessi saranno modificati coerentemente alle considerazioni espresse nel presente verbale, con particolare riferimento alle demolizioni; all'esclusione della possibilità di apportare modifiche sostanziali; alla validità degli strumenti attuativi e ai termini perentori 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.*

Recepimento delle condizioni del CUM e dichiarazione di sintesi

<u>A seguito dell'adeguamento della proposta al parere formulato dal CUM i Principali elementi di interesse pubblico della stessa sono</u>

- riqualificazione di un'ampia area degradata e abbandonata (capannoni in disuso, ampie superfici asfaltate, verde in stato di abbandono);
- aumento della permeabilità;
- realizzazione di una zona verde per la frazione di ca 12.905 mq:

- parte quale dotazione territoriale di U (circa 5.945 mq) destinata realizzazione di un nuovo parco pubblico con recupero della tettoia esistente;
- parte per opere di forestazione a compensazione ambientale per la realizzazione della nuova strada da via Croce Idice (circa 6.960 mq);

- cessione al Comune di un lotto edificabile di 1.508 mq da destinare ad ERS;
- quota di edilizia convenzionata in vendita per 1.246,60 mq;
- riqualificazione dell'asse della via Emilia, con l'inserimento di un filare alberato e nuova pavimentazione del marciapiede;
- nuovo marciapiede lungo la via Croce Idice.

Il Comune ha adeguato lo strumento alle prescrizioni impartite dagli Enti competenti in materia ambientale, o motivato adeguatamente nel merito delle stesse, ferma restando la necessità di adeguare lo strumento urbanistico alle valutazioni espresse con Atto del Sindaco metropolitano e dal CUM, come segue.

Con riferimento ai pareri degli Enti, le prescrizioni degli stessi vengono riportate in corsivo e di seguito vengono riportate le rispettive considerazioni.

Con riferimento al primo punto la trattazione, quale **Dichiarazione di sintesi** ai sensi della lettera b) comma 1 dell'art. 17 del D.lgs. 152/2006, illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel progetto urbano dell'Accordo Operativo e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni.

Primo punto del Verbale del CUM – Dichiarazione di sintesi

L'Atto del Sindaco metropolitano richiama la Relazione istruttoria del Servizio urbanistica della **CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA** (ALLEGATO 1), quale parere in motivato in esito alla procedura di Valutazione ambientale (Valsat), inoltre riporta in allegato la "Proposta di parere" predisposta da **ARPAE AACM** (ALLEGATO A) e il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (ALLEGATO B).

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

Le richieste della CM vengono riportate in testo sottolineato in paragrafi suddivisi per temi.

2.1.1 Tutela e pertinenza fluviale, tutela delle acque

- *…….. come si evince dal suddetto estratto cartografico del PRG '87 comunale, non tutta l'area oggi oggetto di intervento è fatta salva dalla tutela fluviale; le dotazioni di verde pubblico e parte della nuova viabilità ricadono in un'area soggetta alla tutela di cui sopra. I commi 5, 6 e 7 del suddetto art. 17 del PTPR, così come recepito dal comma 2 dell'art. 4.3 del PTCP, prevedono alcune opere che possono essere localizzate nelle aree tutelate, tra cui strade "che abbiano rilevanza meramente locale" (commi 5 e 6), percorsi e aree di sosta pedonali, o sistemazioni a verde destinate ad attività di tempo libero (comma 7). Tenendo conto degli obiettivi riconosciuti dalla pianificazione sovraordinata, in particolare la fruizione dell'ambiente fluviale e perifluviale per attività ricreative e del tempo libero e prendendo atto della realizzazione di attrezzature – quali l'area gioco e la piazza in levocell – prevista dal progetto, si segnala che il comma 7 dell'art. 17 del PTPR, così come il comma 2 dell'art. 4.3 del PTCP, prevedono che le eventuali sistemazioni a verde per*

attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo. Si chiede pertanto di garantire la coerenza del progetto con le disposizioni della pianificazione sovraordinata relativamente alla tutela fluviale, garantendo che le sistemazioni e le attrezzature previste non daranno luogo ad impermeabilizzazione del suolo, modificando di conseguenza i materiali previsti affinché garantiscano una permeabilità profonda.

Risposta:

La coerenza del progetto con le disposizioni della pianificazione sovraordinata relativamente alla tutela fluviale viene garantita esplicitando nelle NTA la prescrizione che le sistemazioni e le attrezzature previste non dovranno dare luogo ad impermeabilizzazione del suolo, pertanto il progetto delle opere dovrà prevedere materiali che garantiscano una permeabilità profonda. In tal senso le indicazioni degli elaborati grafici relative ai materiali della struttura pubblica/piazza nel parco verranno superate in sede di permesso di costruire e l'effetto sarà quello di conseguire un ulteriore miglioramento della permeabilità rispetto a quanto già garantito nel progetto urbano.

- *……Come richiesto da ARPAE AACM nella propria proposta di parere, si chiede di produrre un elaborato che localizzi e quantifichi le aree permeabili previste dalla trasformazione, anche con riferimento ai singoli lotti; si chiede inoltre di riportare nella Dichiarazione di Sintesi quale sia la quota di impermeabilizzazione attuale dell'intero comparto AR.A.4, individuando e quantificando le aree che saranno oggetto di de-sigillazione, e dimostrando che l'intervento raggiunge l'obiettivo di incremento delle superfici a permeabilità profonda per l'intero ambito rispetto alla situazione attuale.*

Risposta:

Le tavola di progetto 2a e 2b già rappresentano e quantificano le aree permeabili, anche con riferimento ai lotti (tav. 2b). Il progetto viene comunque integrato con un nuovo elaborato "permeabilità – desigillazione" in cui si evincono le aree oggetto di desigillazione nonché la quota di permeabilità profonda esistente corrispondente al 50%. Nelle NTA è stata prescritta la quota minima di permeabilità profonda da rispettare nella progettazione definitiva al fine di garantire quella evidenziata nelle stesse tavole, corrispondente al 57%. Si può quindi affermare che la permeabilità profonda nel comparto sarà incrementata.

2.1.2 Viabilità di accesso all'ambito

- *……..Con riferimento a quanto raccomandato da ARPAE AACM nella propria proposta di parere, si chiede comunque all'Amministrazione comunale di rivalutare l'effettiva necessità della nuova viabilità e nel caso, di collocarla in maniera tale da evitare la parcellizzazione e la riduzione dell'area boscata, così da preservarne i benefici effetti mitiganti, effettuando nuovamente le valutazioni relative al clima acustico per valutare gli impatti della eventuale nuova collocazione sulle residenze già esistenti in Via Croce dell'Idice.*

Risposta:

In merito alla effettiva necessità della nuova viabilità si precisa quanto segue: dall'analisi dei luoghi è emerso che attualmente si accede all'ambito e all'abitato esistente a nord della via Emilia attraverso una sua laterale a fondo cieco in pendenza e a doppio senso di marcia, con una doppia curva e un incrocio anch'esso in pendenza, con condizioni di pericolosità per dimensioni e visibilità.

Allo stato attuale il suddetto ramo laterale della via Emilia è privo di percorsi pedonali e ciclabili. Fin da subito si è esclusa la possibilità di utilizzare il suddetto ramo laterale della via Emilia come unica viabilità di collegamento da e verso l'ambito (mantenendo il doppio senso di marcia) in quanto di caratteristiche e dimensioni inidonee a sopportare il traffico derivante dall'attuazione dell'intervento urbanistico di riqualificazione dell'area ex Artlegno e tenuto conto altresì della criticità pregressa sopra descritta.

Si è pertanto valutato necessario limitarne la circolazione ad un unico senso di marcia, e realizzarvi un percorso ciclabile e pedonale, da collegare alla restante viabilità comunale attraverso la realizzazione di una nuova strada che consentisse una circolazione ad anello.

Essendo escluso dal PSC ogni collegamento dalla via Emilia, (comunque non realizzabile stante gli oggettivi vincoli fisici esistenti), l'unica soluzione percorribile consiste nella realizzazione di una strada pubblica di collegamento tra l'ambito e la via Croce Idice, come per altro indicata dalla scheda di PSC e di Valsat.

Dovendo garantire che la configurazione progettuale non possa essere oggetto di ulteriori modifiche rispetto al disegno urbano non è possibile prefigurare una diversa collocazione dell'assetto viario proposto nell'ambito del presente Accordo Operativo, rendendosi necessario un nuovo procedimento urbanistico.

- *……Inoltre, come richiesto da ARPAE AACM, nel caso sia confermata la necessità di prevedere il collegamento stradale ed il suo attuale posizionamento nell'area boschiva, si chiede di integrare gli elaborati progettuali relativi alla nuova viabilità illustrandone le caratteristiche progettuali, con particolare riferimento alle soluzioni di ingegneria naturalistica proposte per la salvaguardia della fauna locale.*

Risposta:

Le caratteristiche progettuali relative alla nuova viabilità sono già illustrate, con particolare riferimento alle soluzioni di ingegneria naturalistica proposte per la salvaguardia della fauna locale, sono riportate nella tavola 2c "Progetto Tipologie" e nella "relazione tecnica descrittiva generale". Si è comunque chiesta una integrazione agli elaborati progettuali al fine di meglio specificare le soluzioni di ingegneria naturalistica proposte, allo scopo è stata revisionata ed aggiornata la tavola 4d.

Si precisa che il progetto definitivo dell'opera sarà oggetto di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione che dovrà essere redatto secondo le indicazioni anche del Settori Ambiente comunale, competente in materia.

2.1.3 Area boschiva

- *……..Pertanto, richiamando integralmente quanto espresso al paragrafo precedente in merito alla necessità di rivalutare l'effettiva necessità della nuova viabilità, è necessario che l'eventuale attraversamento del bosco assicuri il permanere del vincolo ministeriale per tutte le parti residue del bosco, le quali dovranno ciascuna mantenere la superficie minima prevista all'art. 3 del D.lgs. 34/2018. Si chiede di dare conto, nella Dichiarazione di Sintesi, della consistenza delle due aree boschive residue.*

Risposta:

Come indicato all'art 9 della Valsat aggiornata, le due aree boschive residue avranno una consistenza conforme ciascuna a quanto previsto all'art. 3 del D.lgs. 34/2018, ovvero di estensione non inferiore ai 2.000 metri quadri e larghezza media non inferiore a 20 metri.

- *……A tal proposito, come si evince dall'Accordo operativo e dagli Obblighi convenzionali, si prevede a carico del Soggetto attuatore una compensazione ambientale mediante rimboschimento di un'area pari a 6.960 mq, messa a disposizione dall'Amministrazione comunale. Richiamando quanto espresso da ARPAE AACM nella propria proposta di parere, si chiede di individuare la localizzazione delle aree di compensazione e di fornire le caratteristiche di tale rimboschimento, dimostrando la compensazione delle eventuali aree boschive trasformate.*

Risposta:

In merito alla compensazione da effettuare mediante rimboschimento, con onere a carico del soggetto attuatore, sentito in proposito il Settore Ambiente comunale, si è valutato di mettere a disposizione quota delle aree verdi di cessione eccedenti lo standard minimo richiesto per dotazioni U, interne al perimetro del comparto, in continuità con il bosco esistente, come normata all'art. 2.1 delle NTA aggiornate dell'AO.

Le caratteristiche del rimboschimento sono illustrate all'interno del documento di Valsat, in particolare all'art. 6; la sua attuazione è garantita da specifico impegno riportato al cap.3.2 del testo dell'Accordo aggiornato, all'interno del primo stralcio di attuazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

2.1.4 Edilizia Residenziale Sociale

La proposta di Accordo operativo prevede la realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) pari al 20% della SU complessiva, e pertanto pari a 1.367 mq, coerentemente con quanto indicato dal comma 8 dell'art. 4.2 del PSC. Tale quota, in particolare, risulta suddivisa in 600 mq oggetto di cessione all'Amministrazione comunale e destinati ad ERP e 767 mq destinati alla vendita a prezzo convenzionato. Tuttavia, dal cronoprogramma (Tav. 5) che indica gli stralci funzionali in cui è suddiviso l'intervento e definisce i tempi di attuazione, il lotto destinato ad ERP (lotto 3) non viene indicato. Si chiede di integrare il cronoprogramma dell'Accordo indicando in quale stralcio funzionale e con quali tempistiche verrà realizzato l'edificio ERP oggetto di cessione all'Amministrazione comunale.

Risposta:

Con riferimento alle Superfici Utili da destinare ad ERS si precisa che la superficie di spettanza del soggetto attuatore è pari al 20% della Su complessiva privata, pertanto:

- 20% di mq 6.233 = mq 1.246,60

Tra gli impegni a carico del Soggetto Attuatore vi è anche la sola cessione del lotto C al Comune, da destinare a politiche abitative, per ulteriori 600 mq di ERS, non ancora inserite nella documentazione programmatica dell'Ente, che avverrà nel rispetto delle tempistiche per l'attuazione dell'AO.

Totale Superficie Utile destinata ad ERS = mq 1846, 60.

Il testo dell'Accordo e nelle NTA sono stati aggiornati riportando le superfici di cui sopra.

2.1.5 Rischio idraulico e nuova struttura scolastica

…….Coerentemente con quanto richiesto sia da ARPAE APAM che da ARPAE AACM, si chiede di individuare un'altra collocazione interna al comparto per la scuola materna e di chiarire se vi siano aree destinate a verde pubblico che ricadano nella linea di esondazione del torrente Idice

per piene con Tr 200 anni e, in tal caso, di interdirne la fruizione. Inoltre, come raccomandato da ARPAE AACM nella propria proposta di parere, si chiede di riportare nella Dichiarazione di Sintesi l'impegno del Comune a non incrementare in alcun modo il rischio di alluvioni presente nell'area e a verificare che oltre a mettere in sicurezza il sedime delle costruzioni siano altrettanto garantiti, in caso di alluvioni, tutti i collegamenti e le connessioni infrastrutturali. Come richiesto da ARPAE AACM, si chiede inoltre di vietare esplicitamente nelle NTA la realizzazione di piani interrati indipendentemente dalla destinazione d'uso, in considerazione del fatto che il rischio idraulico incrementa anche a fronte della presenza di beni esposti. Si richiama infine il parere dell'Agenzia per la Protezione Civile e Sicurezza Territoriale.

Risposta:

In merito alla collocazione della scuola materna privata, considerato che non è stata oggetto di richiesta esplicita da parte dell'Amministrazione e non evidenziata tra gli elementi di interesse pubblico valutati ai fini della valutazione positiva della proposta, vista l'impossibilità di rivedere l'impostazione progettuale dei lotti di intervento e trattandosi di un uso complementare alla residenza, si propone di escludere le attività scolastiche di base dagli usi ammessi per il lotto in esame, confermando gli altri usi indicati nell'art. 6 delle NTA e nel testo dell'Accordo, individuati tra quelli ammessi dal PSC per l'ambito.

Non vi sono aree destinate a verde pubblico che ricadano nella linea di esondazione del torrente Idice per piene con Tr 200 anni.

In riferimento al non aggravamento delle condizioni di pericolosità e rischio idraulico, si precisa che il Comune è dotato di un Piano comunale di Protezione civile, ai sensi del D.Lgs. 2 gennaio 2018, n. 1 - L.R. 7 febbraio 2005, n° 1, approvato con Delibera di Consiglio n. 51 del 23/12/2020, che tratta il Rischio idraulico in una apposita sezione e riporta due tavole tematiche cha analizzano gli Scenari di pericolosità (estratti dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni), che viene periodicamente aggiornato. (l'ultimo aggiornamento con Delibera di Consiglio n. 2 del 17/02/2024).

Richiamata la Valutazione rischio idraulico P.G.R.A. Prot 6955 del 13/02/2024 a firma dell'Ing. Marino, in cui si assevera il non incremento del rischio di alluvioni nell'area, si precisa che tutta la nuova viabilità del comparto, raccordata all'attuale viabilità e relativi accessi esistenti, ha una quota di progetto maggiore rispetto alla stessa, a garanzia dei collegamenti e delle connessioni infrastrutturali in caso di alluvioni.

Si prescrive poi nelle NTA, all'art. 2, il divieto di realizzazione di Piani Interrati indipendentemente dall'uso. In virtù di questa prescrizione e della necessità di mantenere la permeabilità profonda minima di progetto, si è reso necessario destinare ad autorimesse i piani terra anche dei fabbricati 3, 4 e 5, ricollocandone la superficie destinata a residenza in altri edifici nel rispetto del numero massimo di 5 piani già indicato quale ammissibile all'art. 4.4 delle NTA, in coerenza con quanto valutato nel rapporto ambientale aggiornato.

Il progetto planivolumetrico aggiornato di riferimento per la realizzazione degli interventi, di cui all'art. 2 delle NTA, è contenuto nelle tavole "2a Progetto planivolumetrico di sintesi" e "2c Progetto Planimetria generale, sezioni e tipologie", che riportano le tipologie aggiornate dei fabbricati che rappresentano il riferimento vincolante per l'attuazione dell'AO.

2.1.6 Qualità dei suoli e delle acque sotterranee

Come rilevato da ARPAE APAM – che ha espresso sulla proposta in esame un parere favorevole vincolato all'esito dell'indagine preliminare del suolo e delle acque sotterranee– e da ARPAE AACM, si richiama la necessità di fornire un dettagliato progetto di indagine preliminare del suolo

ed acque sotterranee da condividere preventivamente con ARPAE e svolgere prima del rilascio dei titoli abilitativi per le costruzioni in progetto. In caso superamenti delle CSC dovrà essere attivata la procedura di cui ali articoli 242 o 245 del D.lgs. 152/06 vigente e le opere previste dall'Accordo saranno in tal caso vincolate all'esito della procedura e dell'analisi di Rischio. Si chiede, inoltre, di integrare gli obblighi convenzionali, riportando l'impegno del Soggetto Attuatore a farsi carico delle procedure necessarie a seguito delle suddette verifiche.

Risposta:

L'impegno è stato correttamente inserito tra gli obblighi convenzionali (art. 3.2 del testo dell'Accordo), anche con riferimento al lotto che dovrà essere ceduto al Comune, oltre che nelle NTA all'art. 10.

2.1.7 Alberature e verde pubblico

Per quanto riguarda le emissioni, il Rapporto Ambientale ha valutato che attraverso la mitigazione del verde di progetto si può ottenere, anche valutando un lungo periodo (dopo il 10° anno), un abbattimento che non supera il 67% delle emissioni di CO2 prodotte. Pertanto, come richiesto da ARPAE APAM e da ARPAE AACM, si chiede di incrementare le dotazioni arboree di progetto, individuando se necessarie nuove aree non comprese nel perimetro dell'intervento su cui effettuare le piantumazioni, al fine di giungere alla completa compensazione delle emissioni di CO2 almeno dopo il 10° anno. Si chiede di dar conto delle dotazioni arboree aggiuntive nella Dichiarazione di Sintesi, nel testo dell'Accordo e degli obblighi convenzionali. In riferimento al verde pubblico, si chiede di prevedere il monitoraggio annuale post-operam, per un minimo di tre anni e comunque fino al completo attecchimento degli esemplari messi a dimora o sostituiti, e di prevedere un sistema di irrigazione automatica per tutti i nuovi impianti sia del verde privato che di quello pubblico.

Risposta:

In merito alla compensazione della Co2, la stessa verrà attuata mediante piantumazione di aree di proprietà dell'Amministrazione comunale, presso il complesso rurale denominato "Fattoria del dono" in via Scuole del Farneto oggetto di rigenerazione urbana da parte dell'amministrazione. Le 75 alberature di media grandezza, calcolate dai progettisti come "aggiuntive" rispetto a quelle già previste nel progetto del verde come illustrato nell'art. 6 del Rapporto Ambientale aggiornato, saranno oggetto di un apposito progetto agronomico concordato con i soggetti gestori della Fattoria del dono e con l'amministrazione comunale, nell'ambito del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, primo stralcio.

La sua attuazione è garantita da specifico impegno riportato al cap.3.2 del testo dell'Accordo aggiornato.

Rispetto al monitoraggio annuale post-operam, per un minimo di tre anni e comunque fino al completo attecchimento degli esemplari messi a dimora o sostituiti, e alla previsione di un sistema di irrigazione automatica per tutti i nuovi impianti di verde pubblico, specifiche prescrizioni e impegni sono stati inseriti negli articoli art. 3 e 7 della convenzione urbanistica aggiornata. In merito al verde privato la prescrizione è stata inserita all'art. 4.7 delle NTA aggiornate.

2.1.8 Inserimento paesaggistico e qualità architettonica

Nel Rapporto ambientale viene dichiarato che la proposta progettuale intende rispettare "continuità degli assetti e allineamenti edifici esistenti" e di voler dare "una soluzione di rispetto nei confronti del contesto circostante costituito da fabbricati di piccole e medie dimensioni, parchi storici e fasce boscate di contorno fluviale". Si chiede di riportare nella Dichiarazione di Sintesi come le opere di nuova costruzione abbiano tenuto conto del rapporto con le pre-esistenze di valore storico monumentale e le aree ad alto valore paesaggistico in cui si prevede l'inserimento, fornendo opportune viste dalla villa, dal parco fluviale e dalla via Emilia.

Con riferimento, poi, all'impiego di pannelli fotovoltaici per l'approvvigionamento energetico da posizionare in copertura, si chiede di fornire un elaborato grafico che illustri il corretto inserimento architettonico e paesaggistico di tali dotazioni tecnologiche.

Risposta:

Premesso che l'intervento ricade parzialmente nelle aree tutelate ope legis ex art 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio e che saranno debitamente valutati tutti gli aspetti relativi all'inserimento paesaggistico e qualità architettonica dell'intervento mediante autorizzazione paesaggistica, in questa fase di strumento urbanistico attuativo valutati già dalla Soprintendenza come da parere sostanzialmente favorevole di cui si dà atto nella successiva considerazione, è stato acquisito un nuovo elaborato, tavola 4g, che riporta le viste richieste con cui si dà conto del rapporto dell'intervento con le pre-esistenze di valore storico monumentale e le aree ad alto valore paesaggistico nonché del corretto inserimento dei pannelli fotovoltaici.

Con riferimento, infine, a quanto prescritto dalla Soprintendenza nel proprio parere in merito aspetti di carattere paesaggistico, che non ravvisa criticità di rilievo relativamente alla sostenibilità dell'intervento in termini generali di impatto paesaggistico e ambientale, al fine di un migliore inserimento delle opere all'interno del contesto paesaggistico di riferimento si chiede di curare in particolar modo la qualità architettonica degli edifici, che dovranno avere caratteristiche architettoniche tra loro non dissonanti; si chiede inoltre di adoperare coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento nel contesto e di mettere a dimora vegetazione appartenere a specie autoctone, in modo tale da consentire di ricreare il legame interrottosi tra insediamento e contesto circostante e migliorare la qualità ambientale complessiva.

Risposta:

Le indicazioni della Soprintendenza, così come quelle degli altri Enti competenti in materia ambientale, sono state riportate quali prescrizioni nelle NTA all'art. 10.

2.1.9 Demolizioni

La proposta prevede, oltre alla rimozione delle coperture in cemento amianto per circa 8.000 mq – che, viene riportato, sono già state già oggetto di uno smaltimento anticipato – anche la demolizione e lo smaltimento delle strutture esistenti nonché le demolizioni e smaltimento delle ampie pavimentazioni in asfalto. Si chiede di specificare nel Computo metrico, nel cronoprogramma e nel testo dell'Accordo e degli obblighi convenzionali, l'impegno del Soggetto attuatore in merito e le relative tempistiche.

Risposta:

Nel Cronoprogramma aggiornato è stata inserita una apposita precisazione in merito al fatto che i lavori di demolizione sono contemplati all'interno dei titoli edilizi, pertanto, in funzione delle aree in cui ricadono le strutture e le pavimentazioni da rimuovere, i relativi interventi saranno

realizzati negli stralci corrispondenti e, nel caso del lotto C da cedere al Comune, all'interno del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del primo stralcio.

Il testo dell'Accordo è stato debitamente aggiornato inserendo l'indicazione relativa alle demolizioni negli impegni di cui all'art. 3.2 del medesimo, lettere b) e d).

È poi stato aggiornato l'elaborato "dichiarazione gestione materiali da demolizione", che forniva indicazioni relative alle demolizioni in termini di indicazioni preliminari sulla tipologia di rifiuti da gestire, corredandolo di un computo metrico più dettagliato.

2.1.10 Modifiche sostanziali

Fermo restando la possibilità di consentire minime modifiche nell'ambito delle fasi attuative, è tuttavia necessario garantire che la configurazione progettuale non possa essere oggetto di ulteriori modifiche rispetto al disegno urbano proposto, anche al fine di garantire l'effettiva attuazione degli interventi entro il tempo di validità dell'Accordo stesso.

Risposta:

I testi delle NTA e dell'Accordo sono stati aggiornati affinché non possano essere previste modifiche al Progetto Urbano, in particolare le tavole di riferimento vincolanti per gli interventi privati sono la "2a Progetto planivolumetrico di sintesi" e la "2c Progetto Planimetria generale, sezioni e tipologie".

2.1.11 Validità degli strumenti attuativi

…….Si chiede … 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. I termini perentori di cui sopra dovranno essere determinati sia con riferimento alle opere di interesse pubblico che agli interventi privati al fine della completa attuazione delle previsioni dell'Accordo operativo.

Risposta:

Nel testo dell'Accordo gli impegni dei soggetti attuatori riferiti alla presentazione dei titoli sia delle opere di interesse pubblico che degli interventi privati sono contenuti nell'art. 3.2, a pena di decadenza dell'Accordo stesso.

2.2 Rischio sismico e idrogeologico

Relativamente alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio si rimanda al parere espresso ai sensi dell'art. 5 della LR n. 19/2008 in allegato alla presente relazione istruttoria.

Risposta:

In materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio (ALLEGATO B dell'Atto sindacale n. 82 del 03/04/2024) si esprime "parere favorevole al procedimento in oggetto fatte salve le valutazioni urbanistiche ed ambientali relative all'Accordo operativo proposto. Si precisa che il presente parere favorevole è subordinato alle prescrizioni di carattere geologico e sismico soprariportate." Le prescrizioni riportate nel parere sono state integralmente inserite nelle NTA all'art. 10.

Conclusione

Come evidenziato dalle conclusioni dell'Atto del Sindaco Metropolitano, la Valutazione Ambientale Strategica dell'Accordo Operativo, come previsto dal D.lgs. 152/2006 e recepito dall'art. 18 della LR 24/2017 è stato integrato con il Piano di Monitoraggio.

ARPAE AACM

….. Si raccomanda pertanto di meglio identificare, descrivere e inserire come obblighi convenzionali, i vincoli (su bosco e permeabilità) e le opere che comporranno l'interesse pubblico di questa trasformazione urbanistica.

Risposta:

Il punto 6 delle premesse del testo dell'Accordo, che fanno parte integrante e sostanziale del medesimo, "OPERE DI URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICHE E AMBIENTALI, ELEMENTI DI INTERESSE PUBBLICO", riporta l'elenco degli interventi di interesse pubblico individuati nel corso del procedimento, tra cui le opere di compensazione relative al bosco. La permeabilità di progetto è migliorativa rispetto allo stato attuale ed è vincolante per l'attuazione degli interventi come prescritto dalle NTA aggiornate, all' 4.6 delle NTA.

…….Si chiede di chiarire anche su apposita Tavola dove avviene la desigillazione e le relative quantità, nonché la localizzazione di tutte le aree permeabili previste dalla trasformazione con le relative quantità.

Risposta:

Si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.1.

…….Si raccomanda pertanto di rivalutare l'effettiva necessità della strada e, nel caso, di collocarla in modo da evitare la parcellizzazione e riduzione dell'area boscata, così da preservarne i benefici effetti mitiganti sui comparti urbani adiacenti, nonché sul complessivo bilancio comunale. La strada potrebbe essere più utilmente collocata ad esempio al limite nord dell'area boscata come proposto dai residenti.

Risposta:

Si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.2.

……Si chiede di precisare la localizzazione e le caratteristiche di tali compensazioni.

Risposta:

Si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.3.

……Nel caso fosse confermata la necessità di prevedere questo collegamento e il suo posizionamento all'interno dell'area boschiva, si raccomanda di illustrare le caratteristiche progettuali di tali opere in appositi elaborati

Risposta:

Si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.2

L'area di intervento ricade in zona di tutela fluviale ai sensi del PTPR e del PTCP. Nonostante le ricostruzioni di normativa urbanistica a partire dal PRG del 1989 effettuate dal Comune, di cui la Città metropolitana e la Regione hanno preso atto, le quali stabiliscono che il comparto è giuridicamente realizzabile, si ricorda che esso si trova entro le zone di protezione delle acque sotterranee di Tipo D (connessione di ricarica diretta) ove sarebbe opportuno non prevedere nuove impermeabilizzazioni che vanno a ridurre per l'appunto la capacità di ricarica delle falde.

Risposta:

Premesso che l'intervento è conforme alla normativa sovraordinata in materia di tutela fluviale anche in merito alla permeabilità prescritta per le aree di ricarica di tipo D, si precisa che la permeabilità di progetto è migliorativa in quanto il bilancio tra nuove impermeabilizzazione e desigillazione porta ad un incremento della permeabilità stessa.

……Il.Si raccomanda al Comune di realizzare un percorso ciclopedonale in sicurezza almeno per raggiungere la località Idice.

Risposta:

Si precisa che il percorso ciclabile esistente per raggiungere la località Idice, ancorché realizzato solo in parte in sede separata e in parte in strada, si deve ritenere sicuro in quanto presenta due corsie, una per ogni senso di marcia, pigmentate di rosso.

……..Pertanto, richiamando il parere di APAM e le osservazioni presentate, si chiede di non eliminare alcuna alberatura di quelle esistenti nel bosco e di incrementarne la quota per giungere alla completa compensazione delle emissioni di CO2 almeno dopo il 10° anno.

Risposta:

Si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.3.

…….Si ritiene, come già espresso nel parere APAM, che la scuola non possa essere collocata nemmeno vicino ad un'area a rischio alluvione e pertanto dovrà essere individuata un'altra collocazione interna al comparto.

…..L'Amministrazione proponente si sta .. facendo carico di garantire la sicurezza dei nuovi residenti in relazione alla pericolosità idraulica dell'area, anche in assenza dei pareri di cui sopra e stanti i rischi a cui vengono esposte le persone. Si raccomanda che nella Dichiarazione di Sintesi sia espressamente riportato l'impegno del Comune a non incrementare in alcun modo il rischio di alluvioni nell'area e a verificare che siano garantiti, in caso di alluvioni, tutti i collegamenti e le connessioni infrastrutturali. Si chiede inoltre di vietare esplicitamente nelle NTA la realizzazione di piani interrati indipendentemente dalla destinazione d'uso, in considerazione del fatto che il rischio idraulico incrementa anche a fronte della presenza di beni esposti.

Risposta:

Nel merito si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.5. Si precisa che relativamente al rischio idraulico ed alla laminazione sono stati acquisiti i sottoelencati pareri:

- HERA spa prot. 43823 del 23/10/2023;
- Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile prot. 10194 del 06/03/2024;
- ARPAE APAM prot. 10231 del 06/03/2024.

…….Si richiama la necessità di un approfondimento mediante la presentazione di un progetto di indagine preliminare dell'intera area di intervento (suolo ed acque sotterranee), integrativo di quello già svolto.

Risposta:

Nel merito si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.6.

……..In merito al riutilizzo delle terre da scavo occorre perfezionare la caratterizzazione dei suoli e produrre analisi specifiche per verificare la compatibilità con la destinazione finale.

Si raccomanda che venga specificato nella documentazione (computo e cronoprogramma) quanto inerente alle demolizioni (punti 2. e 3.). L'assenza di interferenze delle strutture in progetto con l'acquifero sotterraneo dovrà essere verificata dando evidenza puntuale, nel procedimento di titolo abilitativo, del livello massimo dell'acquifero sotterraneo e della profondità delle strutture con valori espressi in maniera univoca in m s.l.m.

Risposta:

Nel merito si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.9.

In riferimento al verde pubblico, si chiede di prevedere il monitoraggio annuale post-operam, per un minimo di tre anni e comunque fino al completo attecchimento degli esemplari messi a dimora o sostituiti, e di prevedere un sistema di irrigazione automatica per tutti i nuovi impianti sia del verde privato che di quello pubblico.

Si raccomanda di ridurre il numero di parcheggi in fregio al comparto (almeno del 30%), destinando le aree recuperate a verde.

Risposta:

Nel merito del primo punto si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.7. In merito alla raccomandazione di ridurre il numero di parcheggi si evidenzia che il dimensionamento delle dotazioni degli stessi è stato fatto in conformità alla disciplina vigente in materia e che la loro realizzazione è necessaria sulla base dell'assetto planimetrico del comparto così come progettato.

Una volta definito il tracciato dell'eventuale nuova strada dovrà essere predisposta una valutazione acustica dell'impatto indotto sulle residenze già esistenti in via della Croce.

Risposta:

Nel merito è stato integrato il documento di Valsat con le analisi acustiche dell'impatto indotto dalla nuova strada verso le residenze di Via Croce dell'Idice dalle quali si evince il rispetto della III classe acustica. Si inserisce nelle NTA, art. 5, l'obbligo ad eseguire un monitoraggio acustico di 48 ore sia allo stato di fatto che futuro.

Si chiede di integrare la dichiarazione di sintesi con viste dalla villa, dal parco fluviale e dalla via Emilia.

Risposta:

Nel merito si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.8.

Si chiede di riportare negli elaborati una proposta di localizzazione di tale accesso e di studiarne il rapporto con l'intero contesto.

Risposta:

Considerato che le aree lungo fiume non sono nella disponibilità del soggetto attuatore né tanto meno del Comune, il progetto nel suo complesso non ha previsto alcuna ipotesi di collegamento. Viene rappresentato nella tavola 3b Viabilità, l'accesso esistente al lungo fiume.

…. Si ritiene, quindi, opportuno rivedere l'impostazione generale dell'insediamento in funzione di queste esigenze anche in considerazione del parere espresso dalla Soprintendenza.

Si dichiara di voler utilizzare pannelli fotovoltaici per l'approvvigionamento energetico da posizionare in copertura. Anche a questo riguardo è necessario fornire un elaborato grafico che illustri il corretto inserimento architettonico e paesaggistico di tali dotazioni tecnologiche.

Risposta:

Nel merito si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.8.

In merito ai requisiti di sostenibilità ambientale si chiede di prevedere il rispetto dei Decreti Ministeriali relativi ai Criteri Ambientali Minimi per quanto riguarda la parte edilizia, l'illuminazione pubblica e la manutenzione del verde e di produrre il PAC. Sulla qualità architettonica delle scelte progettuali si chiede di inserire nella dichiarazione di sintesi elaborati appositi che confermino il raggiungimento di questi obiettivi nel rispetto delle caratteristiche tipiche del luogo.

Risposta:

Si è provveduto ad inserire una apposita prescrizione nelle NTA, art. 9, riferita alla progettazione esecutiva (titoli edilizi).

…...A quanto sopra evidenziato si aggiunge particolare attenzione al processo di partecipazione dei cittadini e delle associazioni che hanno presentato numerose osservazioni alle quali si invita a dare compiute e puntuali risposte.

Risposta:

Si provvede a rispondere puntualmente.

ARPAE APAM (parere prot.10231/2024)

Relativamente all'approvazione dell'Accordo Operativo di cui trattasi si esprime … un parere favorevole di massima, vincolato all'esito dell'indagine preliminare del suolo ed acque

sotterranee, e quindi all'idoneità del sito per l'uso residenziale, ed inoltre vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni da verificarsi nelle successive fasi progettuali a cura di codesto Comune:

1. La fattibilità della trasformazione verso un uso più sensibile (residenza- scuola) dovrà essere verificata sulla base di un dettagliato progetto di indagine preliminare del suolo ed acque sotterranee da condividere preventivamente con ARPAE e svolgere prima del rilascio dei titoli abilitativi per le costruzioni in progetto. In caso di superamenti delle CSC dovrà essere attivata la procedura di cui agli articoli 242 o 245 del D.lgs. 152/06 vigente e le opere di costruzione saranno in tal caso vincolate all'esito della procedura e dell'analisi di Rischio.

Risposta

Si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.6.

2. I contenuti della ValSAT capitolo 5.5 Suolo e Sottosuolo dovranno essere allineati ai contenuti della Relazione Geologica.

Risposta

La Valsat è stata opportunamente aggiornata in merito.

3. L'assenza di interferenze delle strutture in progetto con l'acquifero sotterraneo dovrà essere verificata, in particolare per gli edifici con locali interrati o seminterrati, dando evidenza puntuale, nel procedimento di titolo abilitativo, del livello massimo dell'acquifero sotterraneo e della profondità delle strutture con valori espressi in maniera univoca in m s.l.m.

Risposta

Posto che sono stati vietati gli interrati, si è provveduto ad inserire la specifica prescrizione nel testo delle NTA all'art. 4.5.

4. La quota minima di calpestio dei piani terra degli edifici e degli accessi agli interrati non dovrà essere inferiore a quanto indicato nella Relazione Idraulica e precisamente 58.20 m s.l.m.

Risposta

Si è provveduto ad inserire la specifica prescrizione nel testo delle NTA all'art. 4.5.

5. Le superfici del Lotto B edificio 9, comprese nella linea di esondazione del torrente Idice per piene con Tr 200 anni dovranno essere fisicamente interdette alla fruizione delle persone. Per la collocazione della scuola materna si valuti comunque una soluzione diversa e più sicura nei confronti degli eventi di piena del torrente Idice.

Risposta

ARPAE sostiene che il lotto B è in parte compreso nell'area di esondazione del torrente Idice per piene con Tr 200 anni mentre il progettista specialista lo indica come posto in adiacenza: le aree passibili di inondazione di cui trattasi sono individuate nella tavola B.1 m1 dello PSAI (come riportata nella relazione di asseverazione PGRA) mediante una linea di cui non è possibile apprezzare l'esatta definizione vista la scala 1:20.000 della mappa.

Indipendentemente dalla scelta dell'uso da insediare che potrà essere individuato tra gli altri usi ammessi come definiti all'art. 6 delle NTA, si è provveduto ad inserire nel testo delle NTA all'art. 4.5 la seguente prescrizione: in sede di titolo edilizio, il progetto alla scala esecutiva, deve essere corredato di una relazione specialistica supportata da sezioni di rilievo aggiornate in relazione alla vicinanza all'alveo. Sul progetto verrà chiesto il parere all'autorità idraulica competente.

6. L'intervento di realizzazione della rete fognaria separata di progetto dovrà essere propedeutico o almeno contestuale alla realizzazione del primo lotto di intervento.

Risposta

Con riferimento alla rete fognaria separata e al cronoprogramma definitivo, si precisa come la stessa sia prevista all'interno del primo stralcio di opere di urbanizzazione che dovrà essere realizzato per consentire la presentazione della SCEA dei primi fabbricati.

7. Relativamente ai sistemi di gestione della prima pioggia ricadente sulle aree private si prescrive: a) siano realizzati su area privata e gestiti dai privati, anche in forma comune tra diverse proprietà; b) il volume di separazione dovrà essere dimensionato per 2,5 mm ricadenti sulle superfici di strade e parcheggi; c) Le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche dai coperti ricadenti sulle aree private dovranno essere collettate alla rete bianca separata pubblica a valle del separatore della prima pioggia ricadente sulle aree pubbliche.

Risposta

In merito si è provveduto ad inserire specifica prescrizione nelle NTA all'art. 4.12.1.

8. Al fine del risparmio della risorsa idrica e di massimizzare il recupero di portate di acque meteoriche provenienti dai coperti di ogni edificio si valuti l'uso non potabile all'interno degli edifici (scarichi wc) mediante realizzazione di rete di alimentazione duale.

Risposta

Si richiama quanto indicato in proposito all'art. 4.12.1 delle NTA.

9. Dovrà essere ridotto il numero di parcheggi in fregio al comparto (almeno del 30%), destinando le aree a verde (fruibili per attività educative se in prossimità della futura scuola).

Si veda risposta alla corrispondente richiesta di ARPAE AACM.

10. Dovranno essere incrementate (di una percentuale individuabile nell'ex art.17 NTA del PAIR2020), le superfici e le dotazioni arboree di progetto, individuando se necessario, su indicazione dell'amministrazione comunale, nuove aree non comprese nel perimetro dell'intervento su cui effettuare le piantumazioni. Ciò in quanto, tenuto conto dell'art. 14 delle NTA del PAIR2023 e richiamati l'art 1.10 e 3.5 del PTM ed in linea con gli obiettivi del PUMS e con i nuovi obiettivi europei e regionali di de carbonizzazione, è necessario non solo compensare ma anche ridurre le emissioni di CO2.

Risposta

Si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.7.

11. I progetti esecutivi dovranno conformarsi alla normativa regionale vigente (DGR N. 1261/2022 a modifica delle DGR. 967/2015) in relazione ai requisiti di prestazione energetica degli edifici di nuova costruzione.

Risposta

Si tratta di indicazioni di legge che vengono di norma asseverate e/o verificate e/o prescritte in sede di titolo edilizio, è stato comunque inserito uno specifico richiamo nelle NTA art. 4.3.

12. Dovrà essere massimizzato l'utilizzo di fonti rinnovabili per coprire il fabbisogno energetico complessivo delle costruzioni in progetto.

Risposta

Si tratta di indicazioni di legge che vengono di norma asseverate e/o verificate e/o prescritte in sede di titolo edilizio, è stato comunque inserito uno specifico richiamo nelle NTA art. 9.

13. in tema di mobilità sostenibile, qualora sia realizzata la scuola materna, si suggerisce all'amministrazione comunale di farsi promotore, presso il personale scolastico, di modalità di trasporto condivise (ad esempio car pooling) al fine di ridurre i costi ambientali ed economici di spostamento.

Risposta

Si è esclusa la possibilità di realizzare una scuola materna.

14. Dovrà essere realizzato almeno un punto di allaccio per la ricarica dei veicoli elettrici nei parcheggi pertinenziali, al fine del rispetto di quanto all'art. 3.6 comma g del PTM.

Risposta

Si è provveduto ad inserire specifica prescrizione nel testo delle NTA all'art. 9.

15. Gli impianti di illuminazione pubblici e privati dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla LR19/2003 e dalla DGR1732/2015.

Risposta

Si tratta di indicazioni di legge che vengono di norma asseverate e/o verificate e/o prescritte in sede di titolo edilizio, è stato comunque inserito uno specifico richiamo nelle NTA art. 7.3.

16. In fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori, al fine di contenere e mitigare la diffusione della polverosità, dovranno essere attuate le seguenti misure:

- *copertura dei carichi dei mezzi in ingresso ed uscita dal cantiere; ● pulizia dei pneumatici degli autoveicoli in uscita dal cantiere;*
- *posizionamento reti antipolvere nelle zone di confine delle aree di lavorazione a protezione dei ricettori vicini;*
- *svolgimento delle operazioni di scarico e di carico dei materiali inerti e del terreno dai mezzi di trasporto, in modalità idonea al fine di ridurre la diffusione di polveri e mantenendo la minore altezza di caduta possibile;*

- *bagnatura durante le demolizioni;*
- *bagnatura delle vie di transito e delle aree di deposito dei materiali di risulta da scavi e dalle demolizioni*
- *relativamente alle attività di bagnatura di cui sopra si dovrà prevedere un'intensificazione di tutte le operazioni giornaliere durante la stagione estiva o comunque nei giorni particolarmente siccitosi o ventosi.*
- *pulizia della viabilità pubblica di accesso ed uscita dai cantieri per un'estensione idonea e da concordarsi con l'amministrazione comunale; si dovrà prevedere un'intensificazione durante la stagione estiva o comunque nei giorni particolarmente siccitosi o ventosi*

I titoli abilitativi dovranno contenere prescrizioni per la fase di cantierizzazione delle opere. In particolare si chiede l'adozione di idonei sistemi di abbattimento delle polveri oltre ad una congrua frequenza di pulizia della viabilità pubblica in entrata ed uscita dal cantiere la cui estensione dovrà essere definita unitamente ai competenti uffici comunali.

Risposta

Si è provveduto ad inserire specifica prescrizione nel testo delle NTA all'art. 10.

17. Per gli eventuali scarichi di acque reflue industriali e/o acque reflue di dilavamento prodotti dai cantieri si dovrà acquisire preventivamente l'Autorizzazione Unica Ambientale.

Risposta

Si è provveduto ad inserire specifica prescrizione nel testo delle NTA all'art. 4.12.1.

18. In fase di cantierizzazione, in considerazione del vincolo dato dall'area di ricarica della falda tipo D, i preparati, con particolare riferimento a quelli liquidi, ed i rifiuti pericolosi dovranno essere stoccati al coperto ed in area impermeabile.

Risposta

Si è provveduto ad inserire specifica prescrizione nel testo delle NTA all'art. 10.

19. Terre e rocce di scavo dovranno essere gestite ai sensi di quanto al DPR 120/2017.

Risposta

Si tratta di indicazioni di legge che vengono di norma asseverate e/o verificate e/o prescritte in sede di titolo edilizio, è stato comunque inserito uno specifico richiamo nelle NTA art. 10.

20. Per il riutilizzo in sito saranno da ritenersi idonei solo terreni la cui qualità sia conforme ai limiti di cui alla colonna A di cui alla Tabella 1 allegato 4 alla parte quarta del D.lgs. 152/06.

Risposta

Si tratta di indicazioni di legge che vengono di norma asseverate e/o verificate e/o prescritte in sede di titolo edilizio, è stato comunque inserito uno specifico richiamo nelle NTA art. 10.

21. Relativamente alla valutazione previsionale del livello acustico di immissione differenziale, si richiede di verificare, ad intervento realizzato, la compatibilità acustica di eventuali sorgenti sonore che nel frattempo potrebbero essere state installate.

Risposta

Si è provveduto ad inserire specifica prescrizione nel testo delle NTA all'art. 5.

22. Dovrà essere preventivamente acquisita l'Autorizzazione Unica Ambientale della nuova rete fognaria bianca separata e nell'ambito del procedimento di Autorizzazione dovrà essere documentato il nulla osta della proprietà del fosso ricevente oppure acquisita, se prevista, la concessione del Gestore. ARPAE APAM si esprimerà nel merito verificando il rispetto delle prescrizioni espresse.

Risposta

Si è provveduto ad inserire specifica prescrizione nel testo delle NTA all'art. 4.12.1.

AUSL (parere prot. 44903 del 31/10/2023)

si richiede che, qualora si realizzi il progetto di scuola materna, sia effettuato un collaudo acustico post operam per verificare il rispetto dei limiti di classe acustica I, anche negli spazi esterni asserviti alla scuola

Risposta

Si è esclusa la possibilità di realizzare una scuola materna.

se confermato quanto riportato nel PUT, ovvero che nel terreno da cedere al Comune sarà realizzato un edificio destinato a uso residenziale a disponibilità pubblica, dato quanto indicato in premessa, ovvero il fatto che l'ambito residenziale non si trova nelle immediate vicinanze di un centro abitato, è auspicabile che l'Amministrazione Comunale si adoperi per la realizzazione di spazi di aggregazione fruibili, non solo all'aperto, come il parco, ma anche in spazi chiusi (vedasi usi b.4 (attività culturali e ricreative) realizzabili nel Lotto 2).

Risposta

Confermato l'utilizzo ERS del lotto C da cedere al Comune si precisa che nel lotto privato richiamato (definito lotto B negli elaborati aggiornati) in cui non è più contemplata la scuola è ammesso il richiamato uso b4 così come altri usi complementari alla residenza.

In ultimo, per quanto concerne l'edificato, si rileva la discrepanza tra quanto proposto nel masterplan di progetto "dieci edifici su area privata" (pag. 16 ValSAT) e il numero di edifici su area privata che vengono presentati nel progetto oggetto di esame.

Risposta

Posto che sono stati aggiornati tutti gli elaborati progettuali, si precisa che sono previsti 10 edifici in totale, di cui uno sull'area comunale e 9 privati, di cui 8 adibiti a residenza e uno ad usi diversi.

Per quanto concerne la mobilità, si rileva che le piste ciclabili a cui si fa riferimento a pag.22 Sintesi di ValSAT non sono chiaramente individuabili nella tavola di progetto, a cui si rimanda, della pagina seguente. In ogni caso si auspica che esse siano realizzate in sede propria al fine di garantire la massima sicurezza della collettività e, come dichiarato nel documento di cui sopra, sia garantito il collegamento con il centro del comune. Si incoraggia inoltre il proposito già indicato nella documentazione prodotta, di favorire tutte le forme di mobilità ambientalmente più sostenibili e in particolare che l'Amministrazione valuti l'opportunità di organizzazione del trasporto pubblico su gomma (TPL) nella zona (pag.89 ValSAT).

Risposta

Si precisa che il limite di velocità previsto nella viabilità di comparto è di 30 km orari, compatibile con le percorrenze ciclabili. È poi prevista la realizzazione di un tratto di pista ciclabile in sede propria a senso unico che consente il collegamento con la ciclabile esistente sulla Via Emilia, per raggiungere prima la località Idice e poi il capoluogo di San Lazzaro, il tutto rappresentato nella tav. 3b viabilità e nell'elaborato Connessioni urbane.

Si precisa ulteriormente che in un orizzonte temporale di 10 anni sarà rivista l'offerta di trasporto pubblico di livello comunale secondo quanto previsto dal PMSC approvato nel gennaio 2024.

Per quanto concerne le operazioni di bonifica dell'ambito esse dovranno essere effettuate prima di qualunque altra attività. Come previsto dalla normativa vigente dovranno essere adottate tutte le misure di prevenzione e protezione, atte ad assicurare condizioni di sicurezza per la salute dei lavoratori e dei residenti.

Risposta

Si veda risposta alla corrispondente richiesta di CM al punto 2.1.6 nonché risposte ad ARPAE APAM n. 19 e 20.

AGENZIA PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE (parere prot.10194/2024)

… si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

prevedere ispezione periodica, almeno una volta l'anno, del sistema di laminazione con eventuale rimozione dei sedimenti.

……..Con particolare riguardo all'intervento proposto, si è osservato che all'interno dell'elaborato CC_6955_Valutazione rischio idraulico PGRA, si evince che la quota minima di calpestio dei piani terra degli edifici e degli accessi agli interrati sarà pari a 58.20 m s.l.m., mentre nella tavola CC_966_TAV.2c_Progetto_Tipologie viene indicato come quota di calpestio dei piani terra degli edifici più vicini al Torrente Idice (vedi sezione B – B') un valore pari a 57,74 m s.l.m. A tale osservazione si aggiunge il fatto che siano previsti piani interrati che costituiscono elemento di elevata vulnerabilità per via degli elementi esposti al rischio di alluvione.

Risposta

Trattandosi di un sistema pubblico che verrà preso in carico da Hera si avrà cura di chiarire con la medesima gli aspetti manutentivi. Si è comunque provveduto ad inserire la prescrizione a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico da parte del Comune e di Hera nel testo della convenzione urbanistica, art 7.

In merito alla quota di calpestio dei piani terra le sezioni di progetto aggiornate riportano la quota minima di 58,20 m. s.l.m., come prescritto nelle NTA art. 4.5. Si è poi esclusa la possibilità di realizzare piani interrati.

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

Paesaggio parere prot. 41086 del 04/10/2023

…….non ravvisa criticità di rilievo relativamente alla sostenibilità dell'intervento in termini generali di impatto paesaggistico e ambientale. Tuttavia, al fine di un migliore inserimento delle opere all'interno del contesto paesaggistico di riferimento:

si invita a curare in particolar modo la qualità architettonica degli edifici, che dovranno avere caratteristiche architettoniche tra loro non dissonanti;

si raccomanda di adoperare coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento nel contesto;

si suggerisce che la vegetazione da mettere a dimora sia appartenere a specie autoctone, in modo tale da consentire di ricreare il legame interrottosi tra insediamento e contesto circostante e migliorare la qualità ambientale complessiva.

Relativamente agli interventi che interferiscono direttamente con le aree di tutela paesaggistica del Torrente Idice e della superficie boscata, si richiama sin d'ora che, per le opere suddette andranno attivate le procedure autorizzative ai sensi dell'art.146 del D. Lgs.42/2004 e s.m.i..

Risposta

Le prescrizioni, raccomandazioni e suggerimenti sono stati integralmente riportati nelle NTA all'art. 10 e verranno puntualmente verificate in sede di richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004.

Archeologia parere prot. 46569 del 10/11/2023;

…….esprime il proprio assenso all'Accordo, a condizione che vengano ottemperate le prescrizioni di seguito elencate:

- *tutte le opere in progetto comportanti modifica dell'assetto del sottosuolo, oggetto del presente Accordo, dovranno essere sottoposte a indagini archeologiche preventive a trincea, in numero tale da consentire una adeguata campionatura dell'area di indagine;*
- *le trincee dovranno essere realizzate con l'uso di benna liscia e con abbassamenti progressivi, dovranno raggiungere la profondità massima di progetto o potranno arrestarsi al raggiungimento delle stratigrafie geologiche o completamente alterate (sedime di cava);*

Si rammenta inoltre che eventuali interventi di risoluzione delle interferenze comportanti attività di modifica dell'assetto del sottosuolo, dovranno essere sottoposti all'autorizzazione di questo Ufficio da parte degli Enti gestori. Le indagini dovranno essere eseguite con oneri non a carico di questo Ufficio, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite da questa Soprintendenza, che assumerà la Direzione scientifica.

In caso di rinvenimenti di resti archeologici dovrà essere data immediata comunicazione a questa Soprintendenza, che procederà a fornire le indicazioni dovute su tempi, modalità di intervento e a prescrivere eventuali approfondimenti di indagini.

Al termine delle attività archeologiche dovrà essere prodotta da parte della ditta incaricata una relazione, ritenuta parte integrante delle indagini e a completamento delle medesime, che conterrà tutti i dati raccolti nel corso dei lavori.

Si fa inoltre condizione di dare a questa Soprintendenza comunicazione scritta della data di inizio dei lavori con un anticipo di almeno 10 giorni lavorativi, indicando il nominativo della ditta archeologica incaricata. A seguito dei risultati delle indagini, questo Ufficio rilascerà il parere definitivo o valuterà eventuali ulteriori prescrizioni.

Risposta

Le prescrizioni sono state integralmente recepite riportandole nelle NTA all'art. 10.

HERA SPA parere prot 43823 del 23/10/2023, favorevole condizionato

…….parere favorevole condizionato alle prescrizioni generali e specifiche dettagliate nel parere stesso. In particolare:

- *prescrive il potenziamento della diramazione di rete idrica in CA DN100 presente sulla via Emilia afferente al lotto in oggetto mediante la posa di una nuova condotta in PVC DE160. L'intervento in questione, della lunghezza di circa 170 metri, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema infrastrutturale acquedottistico, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all'espansione urbanistica in oggetto;*
- *dovrà inoltre essere realizzata una magliatura idraulica mediante il collegamento della nuova rete di cui sopra e la rete in PVC DE110 presente sulla via Croce dell'Idice, attraverso il passaggio delle condotte all'interno della futura viabilità pubblica del comparto;*
- *consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area;*
- *evidenzia che la rete comprendente i pozzetti dall'1 al 12 indicati nell'elaborato grafico "El.3a - Schema impianti" rev. 09/23 scaricherà nel tratto finale di rete pubblica a valle dello scolmatore esistente che si immette nel torrente Idice. La restante porzione di rete si riverserà invece nel fosso di scolo a nord del lotto in oggetto. I parametri di laminazione e portata allo scarico saranno dettati dall'Ente Gestore del Corpo Idrico Ricevente;*
- *la fornitura gas del lotto in oggetto sarà garantita mediante la posa di una rete di distribuzione derivata dalla condotta in PE DE90 esercita in VI specie presente sulla via Croce dell'Idice ed estesa lungo la futura viabilità di progetto a partire dalla stessa via.*

Risposta

Le prescrizioni generali e specifiche dettagliate nel parere sono state integralmente recepite riportandole nelle NTA all'art. 10 e verranno puntualmente verificate in sede di istruttoria dei titoli abilitativi acquisendo peraltro nuovamente il parere di competenza di Hera.

ATERSIR (parere prot. 49541 del 29/11/2023)

Considerato quanto sopra evidenziato e in particolare che l'area non è soggetta a vincoli specifici (zona di tutela), l'agenzia scrivente per quanto di competenza esprime parere favorevole all'opera.

Secondo punto del Verbale del CUM

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'assetto planivolumetrico e al rispetto della tutela fluviale e della tutela delle acque; alla viabilità di accesso; alla tutela del bosco; all'Edilizia residenziale; alla nuova struttura scolastica; al rischio idraulico; alla qualità del suolo e delle acque sotterranee; alle alberature e al verde pubblico; all'inserimento paesaggistico e alla qualità architettonica;

Risposta

Gli elaborati progettuali sono stati modificati e aggiornati in modo da essere coordinati nei contenuti e confacenti a quanto esplicitato nel verbale del CUM, si vedano le risposte alla Prima condizione del CUM.

Di seguito di riporta l'elenco completo degli elaborati definitivi e aggiornati che costituiscono la proposta di Accordo operativo:

ELENCO ELABORATI			
Numero elaborato	Titolo elaborato	Data	Prot.
	Bozza di Accordo Operativo	11/04/2024	15643
	Norme tecniche di attuazione	11/04/2024	15643
	Relazione Tecnica-descrittiva generale	11/04/2024	15457
	Relazione fotografica	04/05/2022	17721
	Relazione Paesaggistica	31/05/2023	22723
	Relazione economico finanziaria	04/05/2023	17828
	Attestazione capacità finanziaria	17/05/2023	20052
	Computo metrico estimativo opere pubbliche	11/04/2024	15457
	Quadro economico	17/05/2023	20007
	Relazione geologia e geotecnica	15/12/2020	46173
	Relazione gestione terre e rocce da scavo	11/04/2024	15457
	Relazione studio del traffico	04/05/2023	17828
	Integrazione alternative Studio del traffico	03/10/2023	40892
	Relazione Innesto via Croce Idice - Ambito AR.A.4	16/02/2024	7506
	Relazione illuminotecnica specialistica	04/05/2022	17721
	Relazione idraulica acque bianche	09/01/2024	965
	Relazione idraulica acque nere	04/08/2022	32958
	Valutazione rischio idraulico P.G.R.A.	13/02/2024	6955
	DPCA	09/01/2024	969
	Valutazioni Envi - met	04/05/2022	17723

	Rapporto Ambientale VALSAT	11/04/2024	15460
	Sintesi non tecnica di VALSAT	11/04/2024	15459
	Piano di monitoraggio	11/04/2024	15457
Tav.1a	Inquadramento urbanistico e piano particellare	11/04/2024	15457
Tav.1b	Stato di fatto: rilievo stato di fatto e sezioni	09/01/2024	965
Tav.1d	Stato di fatto: calcolo SUE e Indice perequativo	06/09/2022	37640
Tav.2a	Progetto: planivolumetrico di sintesi, sovrapposizione progetto-catasto, individuazione delle aree da cedere e analisi della permeabilità delle aree da cedere	11/04/2024	15457
Tav.2b	Progetto: divisione in lotti della superficie fondiaria privata e analisi della permeabilità	09/01/2024	966
Tav.2c	Progetto: planimetria generale tecnica, sezioni e piante tipologiche	11/04/2024	15458
Tav EI.3a	Progetto: schema impianti di rete fognaria, gas e acquedotto	09/01/2024	968
Tav.3b	Progetto: viabilità - segnaletica stradale e accessibilità	13/02/2024	6955
Tav.3c	Progetto: schema impianto illuminazione e reti Enel e Telecom	04/08/2022	32960
Tav.4a	Analisi Paesaggistica: contesto e comparto	15/12/2020	46171
Tav.4b	Analisi Paesaggistica: connessioni fisiche e visive	15/12/2020	46171
Tav.4c	Progetto Paesaggistico: alberature mantenute e abbattimenti	09/01/2024	966
Tav.4d	Progetto Paesaggistico: planimetria generale e abaco alberature	11/04/2024	15458
Tav.4e	Progetto Paesaggistico: planivolumetrico e sezioni paesaggistica	04/08/2022	32961
Tav.4f	Progetto paesaggistico Dettaglio alberature strada ex vivaio	01/03/2024	9504
	Relazione Integrativa strada attraversamento ex vivaio Idice	01/03/2024	9504
Tav.4g	Viste del progetto dal contesto	11/04/2024	15459
Tav.5	Cronoprogramma: Fasi operative	11/04/2024	15459
Rel.5	Relazione progetto paesaggistico e agronomico	26/10/2023	44345
	Piano di manutenzione del verde pubblico	04/08/2021	32961
Tav	Elaborato delle connessioni urbane	09/01/2024	965
	Analisi ambientale	28/04/2023	17270
	Dichiarazione gestione materiali da demolizione	11/04/2024	15457

	Sovrapposizione SDF con aree private da cedere	18/09/2023	38242
	Integrazioni Arpae suolo sottosuolo	09/01/2024	965
	Elaborato permeabilità - desigillazione	11/04/2024	15560
	Verifica interferenza con immissioni Via Croce Idice	11/04/2024	15457

Terzo punto del Verbale del CUM

In merito al testo dell'Accordo, con valenza di Convenzione urbanistica, si condivide che gli stessi saranno modificati coerentemente alle considerazioni espresse nel presente verbale, con particolare riferimento alle demolizioni; all'esclusione della possibilità di apportare modifiche sostanziali; alla validità degli strumenti attuativi e ai termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi;

Risposta

Il testo dell'accordo con valenza di convenzione urbanistica è stato modificato coerentemente alle considerazioni espresse nel verbale del CUM.

Quarto punto del Verbale del CUM

Tutti gli elaborati facenti parte dell'AO dovranno essere coordinati nei contenuti e confacenti a quanto esplicitato nel presente verbale.

Risposta

Vedasi risposta al primo punto del Verbale del CUM.

Risposta alle Osservazioni

PRIVATO CITTADINO PER CONTO DI ALTRI RESIDENTI DI VIA CROCE IDICE (prot. in arrivo nr. 30170 del 19/07/2023 e integrazioni prot. 32389 del 02/08/2023)

Sono pervenute n. 37 osservazioni con prot. 30170 del 19/07/2023 ed un'altra osservazione nr. 38, con prot. 32389 del 02/08/2023, a firma di alcuni residenti in via Croce dell'Idice, interessati dall'intervento, in quanto la nuova strada di progetto si immette sulla via Croce dell'Idice stessa all'altezza dell'insediamento nel quale gli estensori delle osservazioni risiedono.

Via Croce dell'Idice è attualmente una strada comunale a fondo cieco che si dirama dalla via Emilia in direzione nord ed è utilizzata, per questo, solo dai residenti di questo insediamento e da pochi altri accedenti alle proprietà e ai terreni agricoli, residenti che quindi, probabilmente di fronte alla prospettiva che la via Croce dell'Idice assuma un ruolo più integrato nella viabilità comunale, si oppongono decisamente con tutti i mezzi e le argomentazioni possibili a tale trasformazione.

Quasi tutte le osservazioni contestano quindi la possibilità tecnica o normativa di procedere con l'intervento.

Osservazione n. 1

Ipotizzando l'imparzialità (leggasi "parzialità") del responsabile del Procedimento, nonché Responsabile del Settore Pianificazione e Controllo del Comune di San Lazzaro, "*in virtù della*

permanenza estremamente lunga all'interno della stessa funzione", si chiede al riguardo di **considerare la sostituzione o l'affiancamento del Dirigente in oggetto nella valutazione delle osservazioni qui presentate, per le sezioni di sua competenza,** ai fini di garantirne la massima imparzialità.

Risposta a cura della dirigente Arch. Anna Maria Tudisco in documento riservato.

Osservazione n. 2

Contestando l'illegittimità della nuova strada di progetto, e dei presunti accordi intercorsi per la sua realizzazione, si chiede di esaminare le osservazioni nn. 18, 24, 27 e 30 per valutare se sussista il reato di falso ideologico a carico del progettista. Tale ipotesi deriverebbe dal fatto che negli elaborati di progetto si afferma che la nuova strada verrà realizzata su una esistente cavedagna (che invece non esisterebbe), unico presupposto che a detta degli scriventi ne giustificherebbe la realizzabilità, e in difetto del quale la suddetta strada non potrebbe essere realizzata.

Controdeduzione all'osservazione n. 22

Si rinvia alla successiva puntuale illustrazione delle specifiche osservazioni e relative controdeduzioni riportate più avanti nel presente documento.

Osservazioni nn. 3, 4 e 5

Si ritiene che l'AO "Artlegno" non interviene solo sull'ambito di riqualificazione di PSC AR.A.4, ma coinvolge anche l'ambito ANS.C.1 di PSC e parte del territorio urbanizzato di Via Croce Idice, senza che sia stata fatta a riguardo alcuna valutazione di impatto ambientale, in contrasto con lo spirito della Legge 24/2017. In particolare non sarebbe stato valutato e tanto meno compensato l'impatto ambientale derivante dalla realizzazione della nuova strada, che insiste su un'area boschiva di pregio e di notevole valore ecologico, che sarebbe tutelata dal PTCP, consumando suolo vergine. Si lamenta l'assenza di indicazioni sulle zone da rimboschire a compensazione, e si contesta la possibilità, che il proponente l'Accordo ha manifestato, di monetizzare la compensazione**. In conclusione si chiede di estendere la valutazione di impatto ambientale a tutto l'ambito coinvolto dal progetto, incluso l'ambito ANS.C.1.**

Controdeduzioni alle osservazioni nn. 3, 4 e 5

Osservazione accolta relativamente alla valutazione della sostenibilità degli effetti derivanti dal Piano attuativo sull'intero ambito interessato e sulla forestazione compensativa derivante dalla trasformazione del bosco.

Preliminarmente si precisa che, trattandosi di piano urbanistico, la valutazione dei suoi impatti sull'ambiente assume, con il Dlgs 152/2006 il nome di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) declinata a livello regionale come Valsat (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale) nella L.R. 20/2000 e oggi nella L.R 24/2017 (art. 18). LA VALSAT costituisce parte integrante del piano sin dalla prima fase della sua elaborazione.

Il documento di Valsat dell'AO "Artlegno" unitamente agli elaborati di piano, nel corso dell'iter istruttorio è stato più volte rivisto fino alla sua stesura definitiva, ed è stato valutato dalla Città Metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente, che ha formulato la valutazione positiva sulla sua sostenibilità ambientale mediante l'Atto del Sindaco Metropolitano citato nella Dichiarazione di Sintesi, dopo aver acquisito i pareri espressi dalle Amministrazioni competenti in materia ambientale, subordinatamente al recepimento delle prescrizioni che vengono riportate nella Dichiarazione di Sintesi.

Per quanto riguarda la trasformazione del bosco, la Valsat dell'AO "Artlegno", nel considerare anche gli effetti sull'area boschiva interferita dalla nuova strada, in luogo della compensazione per monetizzazione, ammessa dalla DGR n. 549/2012, ne ha da ultimo stabilito la loro mitigazione attraverso la previsione di una forestazione compensativa per mq 6.960, come richiesto anche dal CUM nel corso della seduta preliminare del 3 agosto 2023, Tale rimboschimento verrà realizzato nell'area di prevista cessione al Comune, nella parte eccedente la dotazione di standard richiesto, in luogo del suo trattamento a semplice parco pubblico. Si veda anche controdeduzione all'osservazione n. 17.

A garanzia dell'attecchimento delle alberature ai sensi dell'art. 7 della convenzione urbanistica, in fase di collaudo delle opere, verrà richiesta una fideiussione al fine di garantire l'attecchimento del verde e delle piante, il cui importo non potrà superare il 10% del costo complessivo come desunto dal CME.

Sulle motivazioni per cui si è ritenuto necessario e conforme al PSC la realizzazione della strada nel bosco, si rimanda alla risposta alle osservazioni nn. 15, 16 e 17.

Osservazioni nn. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 38

Si tratta di un gruppo di **osservazioni relative al rischio idrogeologico**.

I cittadini, pur dichiarando di non avere sufficienti competenze in materia, **contestano le conclusioni** dell'elaborato di AO "CL 22723 REL 6 *Valutazione rischio idraulico PGRA*" predisposto dal geologo incaricato dal proponente l'AO, nel quale si afferma, dopo una disamina del quadro pianificatorio di riferimento (PGRA, PSAI) e a raffronto con le caratteristiche dell'area e del progetto, la conformità allo stesso e si dichiara il **non incremento del rischio idraulico**.

Nello specifico i cittadini osservano che:

- La costruzione di nuove abitazioni nella zona che attualmente presenta fabbricati produttivi dismessi (osservazione n. 6) o su aree non coperte da edificazione (osservazione n. 7), e la costruzione di una nuova strada nel bosco (osservazione n. 8) aumenterebbero l'esposizione al rischio.
- La realizzazione di parcheggi e strade e di nuovi fabbricati (ammessi solo all'interno del territorio urbanizzato al 2001) non sembrerebbero compatibili con gli obiettivi, i vincoli e le condizioni che l'art. 18 del PSAI individua nelle fasce di pertinenza fluviale (osservazione n. 9);
- La linea di esondazione per piene con tempi di ritorno di 200 anni, che risulta comunque esterna alle aree oggetto di intervento, per quanto adiacente, vada aggiornata alla luce degli eventi meteorici estremi del maggio 2023 (osservazione n. 10);
- I lotti destinati ad ERS si troverebbero in piena zona ad elevato rischio idrogeologico e prossima alla linea di esondazione (osservazione n. 11);
- l'utilizzo della la strada nel bosco come percorso di evacuazione in caso di eventi alluvionali aumenterebbe le condizioni di rischio a causa delle maggiori percorrenze cui sarebbero soggetti i residenti in caso di emergenza (osservazione n. 12);
- non ci sarebbe riscontro del pur necessario aggiornamento del Piano di Protezione Civile (osservazione n. 13);
- l'intervento urbanistico non sarebbe coerente con l'art. 28 del PSAI laddove richiede la messa a coerenza degli strumenti urbanistici comunali con le condizioni di pericolosità di

inondazione, valutando la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico e facendo riferimento alle possibili alternative localizzative e all'adozione di misure di riduzione della vulnerabilità (osservazione n. 14);

- l'edificazione di 10 edifici in un'area che geograficamente ricade all'interno della terrazza alluvionale AES8a contrasta con le raccomandazioni del presidente dell'Ordine dei Geologici di mantenerle libere da edifici per costituire aree di laminazione naturale per i fiumi (osservazione n. 38).

Controdeduzione alle osservazioni nn. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 38

Non si ritengono accoglibili le osservazioni presentate in merito al rischio idraulico per le seguenti motivazioni:

L'ufficio Tecnico comunale, non avendo competenze in materia idraulica e idrogeologica né professionalità specifiche professionalità, deve rimettersi sia a quanto asseverato dallo specialista idraulico incaricato dal soggetto proponente l'Accordo Operativo, sia ai pareri espressi in merito da parte degli Enti competenti e, in particolare dall'Autorità regionale per la Sicurezza e la Protezione Civile.

Le conclusioni cui si perviene dall'esame di detta documentazione confermano la valutazione di non aggravamento del rischio idraulico, con alcune condizioni e opportune precisazioni che nel dettaglio sono state trattate nelle opportune sezioni del presente Documento, tali per cui risulta che l'intervento urbanistico possa essere attuato.

Prima di entrare comunque nel merito, preliminarmente occorre precisare che:

- nella zona oggetto di trasformazione urbanistica il rischio cui riferirsi è sostanzialmente quello idraulico, ovvero il rischio di esondazione derivante dalla presenza del Torrente Idice.
- l'area di progetto presenta un significativo dislivello rispetto alla quota dell'alveo in regime ordinario e dista alcune decine di metri dal suo argine.
- a seguito degli eventi meteorici estremi del maggio 2023 ARPAE ha prodotto un "*Rapporto degli eventi metereologici di piena e di frana del 16-18 maggio 2023*" che identifica tali eventi come eventi con tempi di ritorno superiori ai 200 anni; ciò nonostante, a fronte di tali eventi e dalla verifica dello stato dei luoghi nell'area di intervento, non si è riscontrato alcun fenomeno di alluvionamento, laminazione e tracimazione del reticolo idraulico principale e/o secondario.

Nel merito, l'elaborato cui si fa riferimento nell'osservazione è quello depositato il 14/06/2023 e risulta superato dalla relazione idraulica aggiornata, elaborato "Relazione di Asseverazione PGRA San Lazzaro Artlegno 03122023".

Tale aggiornamento è stato richiesto dagli Enti competenti proprio seguito degli eventi meteorici estremi di maggio 2023, ed ha la forma di asseverazione in cui il tecnico competente conferma la compatibilità degli interventi con il PGRA e per il loro effetto, il non aggravamento delle condizioni di pericolosità e rischio idraulico.

Ciò anche alla luce del fatto che gli eventi meteorici di maggio, che hanno avuto portate importanti, non hanno minimamente interessato l'area oggetto di intervento ma nemmeno quella attualmente ricadente nella linea della duecentenaria, e in considerazione delle misure di mitigazione previste che consistono in:

- quota finita del piano viabile e di calpestio di progetto della lottizzazione posta ad almeno 50 cm rispetto alla quota attuale del piano stradale;
- quota minima di calpestio dei piani terra degli edifici e degli accessi agli interrati pari a 58,20 mt. s.l.m., ancora più cautelativa in quanto superiore di 80 cm rispetto alla quota del livello idrico massimo per un Tr di 200 anni, che si attesta intorno ai 57,40 mt. s.l.m., ricavata, per il Torrente Idice, nel punto più sfavorevole della sezione più prossima all'area in esame;
- sistema di fognature separate;
- non incremento degli apporti di acqua piovana al sistema di smaltimento in considerazione della presenza di costruzioni preesistenti da demolire;
- laminazione in linea dimensionati come prescritto dal PSAI (volumi maggiori o uguali a 500 mc/ha);
- elevata percentuale di aree a verde o semipermeabili rispetto alla superficie complessiva;

Tutte le misure previste sono state convertite in prescrizioni nelle Norme Tecniche di Attuazione dell'AO.

I contenuti dello studio idraulico sono stati oggetto di valutazione di sostenibilità in sede di ValSAT di competenza della Città Metropolitana, sentiti gli Enti competenti in materia ambientale, ed acquisita la proposta di parere rilasciata da ARPAE AACM.

La Città Metropolitana (atto del Sindaco Metropolitano n. 82 del 3 aprile 2024) riconosce che gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT, pur condizionando gli interventi ad alcune misure di sostenibilità ambientale (per la cui valutazione si rimanda alla corrispondente sezione), concludendo anch'essa con una valutazione ambientale positiva condizionata al recepimento di diverse prescrizioni che, in merito al tema del rischio idraulico consistono in:

- individuare un'altra collocazione interna al comparto per la scuola materna (per la cui soluzione a riscontro si rimanda alla Dichiarazione di Sintesi, alle NTA art. 6 e alla Convenzione urbanistica art.1);
- divieto di realizzazione di piani interrati, presenti in tre dei 10 edifici previsti, in considerazione del parere dell'Autorità regionale per la Sicurezza e la Protezione Civile (per la cui soluzione a riscontro si rimanda alla alla Dichiarazione di Sintesi, alle NTA art. 2 e alla Tav. 2c prot. 15458 dell'11/04/2024);
- impegno del comune a non aggravare ulteriormente il rischio alluvioni e a garantire nell'evenienza, tutti i collegamenti e le connessioni infrastrutturali (per la cui soluzione a riscontro si rimanda alla Dichiarazione di Sintesi);
- ispezione annuale del sistema di laminazione con rimozione dei sedimenti (parere dell'Autorità regionale per la Sicurezza e la Protezione Civile).

Anche queste prescrizioni sono state recepite negli elaborati di progetto, per cui si conclude ritenendo che l'intervento urbanistico possa essere attuato con i suddetti accorgimenti.

In ogni caso è opportuno anche riscontare puntualmente le osservazioni presentate:

- le conclusioni di non aggravamento del rischio idraulico sopra richiamate nel rispetto delle misure di mitigazione previste e come integrate dalla Città Metropolitana costituiscono riscontro alle **osservazioni nn. 6, 7 e 8 e 11, 14**; in particolare per la n. 8 (rischio per la nuova strada**), non si comprende come possa determinarsi un rischio di**

allagamento della nuova strada in considerazione della distanza della stessa dal Torrente Idice e delle sue quote di progetto, per cui la probabilità di occorrenza dell'evento avverso risulta assai improbabile a prescindere dai potenziali danni associabili all'evento; anzi detta strada, proprio perché non suscettibile di allagamento, assume un ruolo fondamentale perché in caso di esondazione dell'Idice, consentirebbe l'evacuazione dall'intero quartiere, in alternativa alla viabilità oggi esistente ad ovest che si trova a quota più bassa. Infine giova ricordare che l'uso in essere dell'area, già edificata, è di destinazione produttiva ancorché attualmente dismessa. È rispetto a questo uso, che prevede presenza di persone, che deve essere confrontato lo scenario di progetto nel caso in cui, in alternativa alla conversione verso il residenziale, detto uso dovesse essere ripristinato.

- per quanto riguarda **l'osservazione n. 9**, in primo luogo il perimetro del Territorio urbanizzato (entro il quale l'art. 18 del PSAI ammette la realizzazione di nuovi fabbricati) non è affatto quello rappresentato nell'allegato 10 prodotto dagli estensori delle osservazioni: questo allegato è una tavola del Piano Generale del Traffico Urbano del Comune di San Lazzaro, e riporta il perimetro del Centro Abitato ai sensi del Codice della Strada, che non ha niente a che vedere con il perimetro del Territorio Urbanizzato definito negli strumenti urbanistici. Per l'individuazione di quest'ultimo si deve fare riferimento alla tavola 4 del PRG nella versione di variante approvata il 26 marzo 2001, che poi coincide con il perimetro del TU vigente nel 2003. Pertanto **i fabbricati di progetto rientrano tutti all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato vigente al 2001,** come da elaborato acquisito nella seduta preliminare di CUM del 3 agosto 2023. Relativamente alla presenza di strade e parcheggi in fascia di pertinenza fluviale, si comprende come dette infrastrutture, e in particolare **la strada**, per la finalità che assume di viabilità locale a servizio dell'intero quartiere, e per quanto spiegato nel punto precedente, come **via di fuga in caso di emergenza, sia utile al miglioramento delle condizioni di sicurezza del quartiere**, rientrando per questo nelle condizioni di ammissibilità di cui all'art. 18.

- si riscontra l'**osservazione n. 10** ribadendo che l'evento meteorico di maggio, che può essere assimilato ad un evento con Tr di 200 anni e superiore, non ha minimamente interessato l'area oggetto di trasformazione urbanistica. In ogni caso il Comune, in conseguenza di detto evento, **ha aggiornato il proprio Piano di Protezione Civile e in particolare la cartografia** per recepire le criticità di carattere idraulico manifestatesi, che nella zona di che trattasi non ha riportato alcuna variazione, **confermando la linea della duecentenaria**. Quanto qui riportato a riscontro anche dell'**osservazione n. 13**.

- A riscontro **dell'osservazione n. 12** e riprendendo quanto già affermato a proposito dell'osservazione n. 10, si fa notare che, per quanto **la nuova strada** determini maggiori percorrenze per gli abitanti del quartiere, favorisce tuttavia una **rapida evacuazione in sicurezza** con un percorso che si allontana dalla zona (esterna all'ambito oggetto di intervento urbanistico) soggetta a rischio di esondazione e costituisce una valida e migliore alternativa d'esodo rispetto all'attuale strada di accesso che si dirama dalla via Emilia ad ovest del comparto: strada che già oggi, come già detto, presenta delle condizioni di pericolosità pregresse per dimensioni e conformazione tali da non renderla idonea in caso di rapida evacuazione.

- A riscontro dell'osservazione n. 38 si rimanda a quanto sopra evidenziato circa le caratteristiche specifiche dell'area di intervento, che **in considerazione della distanza della stessa dal Torrente Idice e delle sue quote di progetto non potrebbe**

assolvere concretamente ad una funzione di laminazione, che invece risulta più propriamente possibile in sinistra idraulica.

Osservazioni nn. 15, 16, 17, 18, 24 e 27 e 30

Questo gruppo di osservazioni è volto a contestare la possibilità di realizzare una nuova viabilità di collegamento tra il comparto e il restante territorio comunale, viabilità che attraverserà in direzione est ovest un'area un tempo vivaio di alberi e oggi divenuta un bosco, e si immetterà sulla esistente Via Croce dell'Idice, all'altezza di un piccolo abitato residenziale dove risiedono tutti gli estensori delle osservazioni qui in esame.

Via Croce dell'Idice è attualmente una strada comunale a fondo cieco che si dirama dalla via Emilia in direzione nord ed è utilizzata, per questo, solo dai residenti di questo insediamento e da pochi altri accedenti alle proprietà e ai terreni agricoli, residenti che quindi, probabilmente di fronte alla prospettiva che la via Croce dell'Idice assuma un ruolo più integrato nella viabilità comunale, si oppongono decisamente con tutti i mezzi possibili a tale trasformazione.

In questo gruppo di osservazioni, contestando il **contrasto con le previsioni del PSC della nuova strada** di progetto e con il sistema dei vincoli esistenti sull'area interessata, e dei presunti accordi intercorsi per la sua realizzazione, i residenti chiedono al Comune di esaminare con particolare attenzione le osservazioni nn. 18, 24, 27 (e 30) per valutare se sussista il reato di falso ideologico a carico del progettista. Negli elaborati di progetto si afferma infatti che la nuova strada verrà realizzata su una esistente cavedagna, la cui esistenza ne costituirebbe presupposto affinché la realizzazione della nuova strada sia ammissibile per il PSC, e in difetto del quale, quindi, la suddetta strada non potrebbe essere realizzata. Il **reato di falsità ideologica** che i cittadini ipotizzano, deriverebbe dal fatto che i progettisti, **per giustificare l'esistenza di questa cavedagana, avrebbero ad arte rappresentato l'attuale stato dei luoghi in modo difforme dalla realtà**.

Più in particolare:

- le osservazioni in esame contestano l'ammissibilità della **realizzazione della nuova strada** che, ricadendo nell'ambito di PSC ANS.C.1 non è stata valutata, nella "*Sintesi non tecnica Valsat*" e nel "*Rapporto ambientale VAS ValSAT*" **mancando la valutazione dei relativi vincoli** (osservazioni nn. 15) e mancando altresì **la verifica di coerenza con gli obiettivi** assegnati dal PSC a detto ambito, ritenendo che tale previsione sia quindi **in contrasto con le prescrizioni urbanistiche di PSC per l'ambito ANS.C.1** (osservazione n. 16);

- gli estensori delle osservazioni ritengono che la realizzazione di detta **strada**, che attraversa un'area boscata, non sia ammissibile in quanto **in contrasto con le norme di tutela del Sistema delle aree forestali boschive di cui all'art. 7.2 del PTCP** (osservazione n. 17);

- inoltre, leggendosi nei vari documenti di progetto che **la strada ricalca una esistente capezzagna (o cavedagna), quale giustificazione e legittimazione della sua collocazione**, e non trovando riscontro di ciò, **ritengono che tale affermazione sia volutamente falsa**, ipotizzando il reato di falso ideologico commesso dal privato (osservazione n. 18);

- ancora, sempre a proposito delle presunta forzatura che i progettisti avrebbero attuato per giustificare l'esistenza di una cavedagna a supporto dell'ammissibilità della nuova strada, gli estensori delle osservazioni evidenziano che **la documentazione fotografica** che ne dovrebbe documentare l'esistenza (foto nr 17 e nr 18) **non corrisponde ai reali**

punti di scatto; anche in questo caso si ipotizza che tale documentazione sia stata prodotta con l'intenzione di documentare uno stato dei luoghi non corrispondente alla realtà, per fuorviare l'amministrazione comunale (osservazione nr. 24);

- e ancora, (osservazione nr. 27) si lamenta **l'inesattezza del censimento degli alberi da abbattere** (elaborato CC 32961 "*Tav. 4c progetto paesaggistico alberature mantenute e abbattimenti*" che si ipotizza essere stato volutamente omissivo **per avallare l'esistenza di una cavedagna in zona**;
- infine (osservazione n. 30), i cittadini affermano che **per giustificare l'assenza di ostacoli visivi nell'area di visibilità dell'intersezione** tra la nuova viabilità e la via Croce Idice (cd. triangolo di visibilità), i progettisti avrebbero volutamente **omesso** di evidenziare la **presenza di alberature** pur presenti in detta area, paventando anche in questo caso, per detta omissione e per i pregiudizi alla sicurezza della circolazione che ne deriverebbero, il reato di falso ideologico.

<u>Controdeduzione alle osservazioni nn. 15, 16, 17, 18, 24, 27 e 30</u>

Nel merito delle motivazioni per cui il Comune ha ritenuto necessario prevedere una nuova viabilità di accesso al comparto e all'abitato preesistente, viabilità che il progetto colloca in attraversamento dell'area boscata che si interpone tra l'ambito di AO e la via Croce dell'Idice, si rimanda all'esauriente illustrazione contenuta nella controdeduzione all'osservazione n. 29).

Sulla esistenza o meno di una preesistente cavedagna o capezzagna che attraversava il vivaio di un tempo in corrispondenza del tracciato viabilistico di progetto, i progettisti dell'AO ne sostengono l'esistenza, come riportato negli elaborati, come collegamento interno con l'area Artlegno funzionale alla gestione del vivaio, esistenza che sarebbe riscontrabile nelle testimonianze verbali dei residenti o proprietari storici dai progettisti raccolte e in alcune tracce presenti in zona, ancorché tale presenza non sia riscontrabile nelle mappe catastali o nella CTR.

Di fatto ad oggi non si riesce ad identificare con certezza tale preesistenza nel tratto indicato dai progettisti né si ritiene di possedere elementi sufficienti per confutare o riconoscere valide le affermazioni dei progettisti e se quindi si configuri il reato ipotizzato dai cittadini. Ci si riservano ulteriori valutazioni in merito.

In risposta alle **osservazioni nr. 15 e 16**, in merito alla conformità della previsione della nuova strada nel bosco attraverso l'ambito di PSC ANS.C.1, **la stessa non è accoglibile in quanto** il Comune, in sede di seduta di CUM preliminare del 3 agosto 2023 **ha chiarito la conformità urbanistica di tale previsione**, che è esplicitamente **prevista dal PSC vigente**, conformemente a quanto dettato dal comma 9 dell'art. 10 del PTPR. Tale previsione è espressamente richiamata nei documenti di Piano che indicano come l'accessibilità al comparto debba necessariamente avvenire attraverso l'adiacente ambito di nuovo insediamento ANS.C.1, quindi da Via Croce dell'Idice, evitando la realizzazione di nuovi accessi dalla Via Emilia. Infatti le specifiche schede del PSC vigente, normativa e di Valsat, per l'ambito AR.A.4, in merito all'accessibilità dell'ambito riportano le seguenti indicazioni:

- scheda normativa: "*L'attuale accesso all'ambito avviene dalla SP Croce dell'Idice"; "Dovrà essere conservato l'accesso dalla via Croce dell'Idice o, laddove possibile, dovranno essere utilizzati accessi esistenti dalla via Emilia, evitando nuovi accessi su quest'ultima strada*."
- scheda di Valsat: "*L'accessibilità alla rete stradale comunale e sovracomunale avviene passando necessariamente dall'ambito ANS.C.1.*"

A riscontro dell'istanza prot. 36018 pervenuta il 5/9/23 da parte di una residente interessata, che rientra anche tra gli estensori dell'osservazione, tali motivazioni sono state anche fornite alla firmataria della petizione con risposta a firma del Sindaco prot. 41171 del 4/10/2023 e illustrate ampiamente in occasione degli incontri pubblici di presentazione della proposta di AO, che si sono svolti il 31 agosto 2023 e il 18 settembre 2023. In tali incontri il Comune ha altresì precisato che

il riferimento contenuto nella scheda di Valsat si potrebbe interpretare anche nel senso di descrivere l'attuale situazione di accessibilità, ma che comunque restava chiara la possibilità prevista dal PSC di consentire un accesso dalla via Croce Idice, per quanto tale previsione non sia stata tradotta in una localizzazione cartografica nelle tavole di Piano. In assenza di una localizzazione esplicita e pur non potendo trovare effettivo riscontro dell'esistenza di una preesistente cavedagna o cappezzagna privata, probabilmente anche in regione del tempo trascorso, **il Comune ha interpretato le indicazioni del PSC di conservare l'accesso esistente dalla via Croce dell'Idice nel senso di ritenere che tale nuova viabilità sia conforme allo strumento urbanistico comunale senza che il Piano abbia vincolato la sua localizzazione, non risultando quindi necessario, quale pre-condizione per l'ammissibilità dell'intervento viabilistico, documentare l'effettiva coincidenza tra il tracciato della nuova arteria viaria e il sedime dal preesistente accesso da via Croce dell'Idice citato dal PSC**.

Gli **obiettivi di valorizzazione delle aree fluviali** e boschive e di realizzazione del parco fluviale che il **PSC assegnava all'ambito ANS.C.1, non hanno trovato attuazione** nel vigente strumento urbanistico perché legate ad operazioni perequative in base alle quali per la cessione di dette aree si riconosceva ai proprietari una potenzialità edificatoria da trasferire in altri ambiti del territorio. Tale operazione è stata revocata dal consiglio comunale per contrastare l'importante consumo di suolo che ne sarebbe derivato.

Per le suddette motivazioni pertanto, avendo **confermato la conformità al PSC** della previsione di realizzazione di una nuova strada nell'ambito ANS.C.1, **non si ritengono accoglibili le osservazioni nn. 15 e 16**

In merito alla effettiva esistenza della presunta cavedagna (**osservazione n. 18**), la cui esistenza sarebbe condizione per la conformità urbanistica della strada come detto in premessa al presente gruppo di osservazioni, non si hanno elementi sufficienti per confutare o riconoscere valide le affermazioni dei progettisti e se si configuri il reato ipotizzato dai cittadini. Ci si riserva ulteriori valutazioni in merito. Tuttavia ai punti precedenti abbiamo già argomentato l'irrilevanza di tale circostanza ai fini della verifica della conformità urbanistica dell'infrastruttura, e quindi **non si ritiene accoglibile l'osservazione n. 18, in quanto le affermazioni e documentazioni prodotte dai progettisti non sono state rilevanti ai fini della decisione dell'Amministrazione**.

Per quanto riguarda l'**osservazione n. 17**, in base alla quale la realizzazione della strada, attraversando una zona appartenente al Sistema delle aree forestali boschive, tutelato dal PTCP, non sarebbe ammissibile in base all'art. 7.2, si riscontra che: la strada di accesso al comparto prevista nel progetto ricade in area di tutela del sistema boschivo, di cui all'art. 10 del PTPR, cosi come recepito e integrato dall'art. 7.2 del PTCP. La compatibilità con questo sistema di vincoli è stato chiarito in sede di CUM preliminare del 3 agosto 2023 (e ripresa nel parere CM), avendo convenuto che, ai sensi del comma 5 del suddetto art. 7.2 del PTCP, **è ammessa la realizzazione di infrastrutture e impianti di pubblica utilità quali le linee di comunicazione viaria di rilevanza meramente locale**, qualora esplicitamente previste dal PSC. A tal proposito, l'Amministrazione ha chiarito – in quella sede e mediante integrazioni documentali – che, considerata la criticità pregressa dell'attuale accesso alle abitazioni esistenti dalla via Emilia, la proposta progettuale consente il miglioramento delle condizioni di accessibilità e sicurezza dell'intera porzione residenziale esistente a nord della via Emilia. L'Amministrazione ha inoltre chiarito che il nuovo sistema di viabilità, percorsi e di sosta, consentirà l'accesso al futuro parco fluviale dell'Idice, obiettivo strategico del PSC vigente che verrà confermato nel PUG in fase di elaborazione.

Per le finalità di pubblica utilità cui assolve la strada, quindi, è ammessa la trasformazione del bosco, attraverso gli abbattimenti a ciò necessari, alla condizione della loro compensazione. Detta compensazione verrà realizzata mediante un intervento di rimboschimento per una superficie di 6.960 mq, come anche prescritto dalla Città Metropolitana, e verrà realizzata nella porzione di

area verde di futura cessione eccedente lo standard minimo di verde dovuto (per una illustrazione più puntuale si rimanda alla controdeduzione alla prescrizione CM contenuta nella Dichiarazione di Sintesi).

Per tali motivi l'**osservazione nr. 17 non può essere accolta, in quanto la realizzazione della nuova strada rispetta l'art. 7.2 del PTCP.**

Relativamente alle **osservazioni nn. 24 e 27**, i progettisti dell'AO hanno prodotto una integrazione documentale consistente nell'aggiornamento del censimento delle alberature interferite dalla viabilità prevista in progetto (Elaborato prot. 9504 "*Relazione Tecnica integrazione rilievo alberi …*"). Il censimento degli alberi è stato aggiornato sia in ragione del tempo trascorso, sia come adeguamento necessario al Nuovo Regolamento del Verde del Comune di San Lazzaro che prevede la salvaguardia di alberi il cui diametro a petto d'uomo sia pari o superiore a 15 cm, mentre nel regolamento precedente era prevista la salvaguardia di alberi con diametro superiore a 20 cm. Il censimento è stato verificato in occasione di un sopralluogo che i tecnici del Settore Urbanistica e Ambiente, insieme alla Dirigente, hanno svolto sull'area interessata, riscontrandone la corrispondenza allo stato dei luoghi e la possibilità dell'abbattimento delle alberature interferite nella consistenza censita.

Non si comprende, invece, il motivo per il quale le foto nr. 17 e nr. 18 non corrispondano all'effettivo punto di scatto, come effettivamente i tecnici comunali hanno potuto riscontrare. I progettisti privati a riguardo hanno riconosciuto un errore materiale nella documentazione illustrativa dei punti di scatto. Non si hanno elementi sufficienti per confutare o riconoscere valida tale giustificazione e se si configuri il reato ipotizzato dai cittadini. Ci si riservano ulteriori valutazioni in merito. Resta tuttavia il fatto, come spiegato in controdeduzione alle osservazioni nr. 15, 16 e 18, che non era determinante dimostrare l'esistenza di una cavedagna sullo stesso sedime sul quale insisterà la nuova strada di progetto.

Per le motivazioni qui esposte **non si ritengono accogliibili le osservazioni nn. 24 e 27, in quanto non condizionanti le decisioni dell'Amministrazione**.

Per quanto riguarda **l'osservazione n. 30** (sicurezza dell'incrocio attraverso la verifica del triangolo di visibilità) i progettisti, su richiesta del Comune, hanno prodotto una ulteriore integrazione documentale (prot. 7506 "*Relazione innesto via Croce Idice*") nella quale **si conferma l'assenza di ostacoli visivi nell'area di sicurezza**, anche a raffronto con la tavola di censimento aggiornato delle alberature presenti.

Pertanto **l'osservazione n. 30 non è accoglibile**, **non avendo rilevato omissioni volte a giustificare l'assenza di alberature nell'area di visibilità dell'intersezione**.

Osservazioni nn. 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 28

Questo gruppo di osservazioni è volto a rilevare che sarebbero state omessi diversi contenuti di analisi, principalmente ambientali, delle aree interne al bosco. In particolare:

Osservazione n. 19: il documento CC17270 "*Studio ambientale*" **non riporta alcun campionamento né alcuna analisi** effettuata all'interno del bosco, nell'ambito ANS.C.1

Controdeduzione all'osservazione n. 19: non accoglibile, confermando l'idoneità delle analisi ambientali effettuate. Le analisi ambientali sono state svolte per definire le condizioni geologiche, morfologiche e ambientali del comparto oggetto di trasformazione verso l'uso residenziale, per verificare l'eventuale presenza di contaminazioni nel terreno ai fini della valutazione della sua idoneità alla trasformazione verso l'uso residenziale e di fruizione delle aree a verde nel comparto AR.A.4., nel rispetto dei limiti così come definiti dal D.Lgs 152/2006 Parte IV – Titolo – All.5 Tab 1 Col. A (siti ad uso verde pubblico privato e residenziale). Posizione e numero dei sondaggi ambientali sono stati concordati con ARPAE che non ha richiesto, nel corso

dell'istruttoria e nei pareri resi, alcuna analisi nell'area dell'ANS.C.1 interessata dalla nuova viabilità.

Osservazione n. 20: il documento CC17270 "*DPCA*" **non riporta alcuna rilevazione né alcuna analisi** relativa alla sezione interna al bosco, nell'ambito ANS.C.1, ed in particolare, nelle zone prossime alle abitazioni site in via Croce Idice 1 e 2, che verrebbero pesantemente impattate dalla costruzione della strada sotto il punto di vista acustico

Controdeduzione all'osservazione n. 20: osservazione accolta, in quanto sono state prodotte integrazioni dell'elaborato di ValSAT prot. 15460 del 11/04/2024 dal quale si evince che, sulla base delle simulazioni dedicate ai ricettori A, B e C prossimi al punto di collegamento della nuova arteria viaria di progetto su via Croce di cui a pag. 111, lo scenario del clima sonoro presso di essi resta rispondente al rispetto dei limiti sonori assoluti di classe acustica a cui detti ricettori sono assegnati, ovvero la classe III con 60/50 dB(A) giorno/notte. Si prescrive nelle NTA che i valori sonori assoluti verranno rispettati su tutta l'estensione planimetrica dell'area ed in tutte le quote dei fabbricati. Allo scopo verrà svolto un monitoraggio acustico di 48 ore presso questi bersagli sia allo stato di fatto che futuro.

Osservazione n. 21: il documento CC 46171 tav 4a "*Analisi paesaggistica contesto e comparto*" **non riporta alcuna rilevazione né alcuna analisi** inerente le connessioni con la viabilità prevista.

Osservazione n. 22: il documento CC 46171 tav 4b "*Connessioni fisiche e connessioni visive*" **non riporta alcuna rilevazione né alcuna analisi** relativa alla sezione interna al bosco, nell'ambito ANS.C.1

Controdeduzione alle osservazioni n. 21 e n. 22: osservazioni parzialmente accolte. Si conviene che **l'analisi paesaggistica e delle connessioni non è stata estesa anche all'area interessata dalla realizzazione della nuova strada**, poiché in questa fase si è concentrata sull'impatto paesaggistico degli interventi volumetricamente più rilevanti e sul ruolo paesaggistico degli interventi a verde interni al comparto. D'altro canto la Soprintendenza, che ha esaminato gli elaborati di progetto, non ha chiesto integrazioni e ha rilasciato un parere favorevole con alcune condizioni che non riguardano tale area. In ogni caso, alla presentazione del titolo edilizio delle opere pubbliche e delle opere private **la Soprintendenza si dovrà esprimere nuovamente** in sede di Autorizzazione paesaggistica.

Osservazione n. 23: il documento CC 46173 "*Rel 4 Relazione geologica e geotecnica*" **non riporta alcuna rilevazione né alcuna analisi** relativa alla sezione interna al bosco, nell'ambito ANS.C.1.

Controdeduzione all'osservazione n. 23: non accoglibile, confermando l'idoneità, in questa fase, delle analisi geologiche effettuate. Tali analisi hanno la finalità di definire le principali caratteristiche litostratigrafiche e sismiche dell'area di studio ai fini della valutazione della sua idoneità all'edificazione, non interessando, in questa fase, l'area di sedime della futura strada. La Relazione è stata esaminata con esito favorevole dal servizio geologico della città Metropolitana, che non ha richiesto nessuna integrazione relativamente all'area in oggetto.

Osservazione n. 25: il documento CC17831 "Tav 1a Stato di fatto inquadramento urbanistico" **sembra indicare che la zona in cui sorgerà la strada sia inclusa nell'ambito AR.A.4**; tale ricostruzione è palesemente falsa, in quanto la zona in oggetto ricade pienamente nell'ambito "ANS.C.1 b", come si evince chiaramente anche dalla colorazione sottostante la mappa.

Controdeduzione all'osservazione n. 25: non accoglibile. La tavola 1 a è ben chiara e riporta chiaramente che la strada ricade nell'ANS.C1. Il perimetro rosso indica, correttamente, l'area di intervento.

Osservazione n. 26: Il documento CC 17831 "*Tav 1 b Stato di fatto rilievo e sezioni*" **sembra omettere diversi alberi nella zona indicata nell'"Allegato 18 – stato di fatto"**; tale documento riporta invece il tiglio, il noce e la recinzione che (come descritto in seguito) non vengono compresi nell'analisi di visibilità del nuovo incrocio previsto, e non sono presenti nel documento cc 32961 "*Tav 4c Progetto paesaggistico alberature mantenute e abbattimento*".

Controdeduzione all'osservazione n. 26: non accoglibile. **Il censimento delle alberature è stato aggiornato** (si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 27) e in esito a detto censimento risulta che **non sono presenti alberi nel triangolo di visibilità** (si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 30).

Osservazione n. 28: Non vi è in nessun documento di progetto alcuna menzione sull'installazione delle colonnine di ricarica per veicoli elettrici, previste dalla normativa attuale. Se, come si suppone, l'obbligo di predisposizione delle colonnine fosse da rispettare, vanno inclusi nella valutazione di progetto i relativi impatti sull'occupazione degli spazi per l'installazione delle colonnine, sul carico elettrico necessario, e sulle relative ripercussioni sull'impatto elettromagnetico.

Controdeduzione all'osservazione n. 28: **parzialmente accolta. Nelle Norme tecniche di Attuazione è previsto un punto di ricarica elettrica, come indicato da ARPAE.** Per questo tipo di installazioni non è assolutamente richiesto né necessario alcun tipo di valutazione di impatto in quanto si tratta di installazioni che lavorano su tensioni già previste dalle normali linee di distribuzione elettrica a media tensioni.

Osservazione n. 29: si chiede di individuare alcune soluzioni meno impattanti alternative alla nuova arteria viaria che si immette su via Croce Idice, sollecitando l'impegno in tal senso che l'Amministrazione Comunale aveva assunto in risposta ad una petizione del 2021 e ribadito nel 2022 nella delibera della Giunta nr. 28.

Controdeduzione all'osservazione n. 29: non accoglibile.

A riscontro della citata petizione del 2021 e di una ulteriore istanza pervenuta il 5/9/23 con prot. 36018 da parte di una residente interessata, che rientra anche tra gli estensori dell'osservazione, si è dato puntuale riscontro scritto a tale richiesta, con comunicazione a firma del Sindaco prot. 41171 del 4/10/2023. I contenuti di tale comunicazione sono stati anche ampiamente illustrati in occasione degli **incontri pubblici** di presentazione della proposta di AO, che si sono svolti il 31 agosto 2023 e il 18 settembre 2023**, spiegando perché, in definitiva, la soluzione individuata risulta, allo stato attuale, l'unica percorribile e il motivo per cui non erano praticabili soluzioni alternative**. Tali considerazioni sono state formalizzate alla Giunta e se ne riporta di seguito il contenuto, che illustra **il percorso valutativo e progettuale** che gli uffici urbanistica e Mobilità del comune hanno intrapreso per rispondere al mandato della Giunta e **che ha condotto alla conferma, con alcuni accorgimenti, della soluzione viabilistica definita nella proposta di Accordo Operativo**.

Dall'analisi dei luoghi è emerso che attualmente si accede all'ambito e all'abitato esistente a nord della via Emilia, attraverso una sua laterale a fondo cieco in pendenza e a doppio senso di marcia, con una doppia curva e un incrocio anch'esso in pendenza, con condizioni di pericolosità

per dimensioni e visibilità. Allo stato attuale il suddetto ramo laterale della via Emilia è privo di percorsi pedonali e ciclabili.

Fin da subito si è esclusa la possibilità di utilizzare il suddetto ramo laterale della via Emilia come unica viabilità di collegamento da e verso l'ambito (mantenendo il doppio senso di marcia) in quanto di caratteristiche e dimensioni inidonee a sopportare l'aumento di traffico derivante dall'attuazione dell'intervento urbanistico di riqualificazione dell'area ex Artlegno, ma anche tenuto conto della criticità pregressa sopra descritta.

Si è pertanto valutato necessario limitarne la circolazione ad un unico senso di marcia, e realizzarvi un percorso ciclabile e pedonale, da collegare alla restante viabilità comunale attraverso la realizzazione di una nuova strada che consentisse una circolazione ad anello.

Essendo escluso dal PSC ogni collegamento dalla via Emilia (comunque non realizzabile stante gli oggettivi vincoli fisici esistenti), l'unica soluzione percorribile era quella di realizzare una strada pubblica di collegamento tra l'ambito e la via Croce Idice, parallela alla via Emila, come per altro indicata dalla scheda di PSC.

Nel tentativo di evitare l'attraversamento dell'ex vivaio, si è analizzata preliminarmente l'ipotesi di realizzare la nuova strada più a nord sul suo confine.

Tale ipotesi, unica alternativa oggettivamente praticabile, non è stata sviluppata perché risultata non conforme allo strumento urbanistico vigente in quanto non prevista né in cartografia né come indirizzo pianificatorio del PSC e pertanto non ammissibile, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, nel periodo transitorio della legge dove è possibile dare attuazione, attraverso gli Accordi Operativi, alle sole previsioni conformi allo stesso strumento urbanistico comunale.

Pertanto non si è reso necessario valutarla attraverso uno studio di traffico perché esclusa a monte per motivi di conformità urbanistica.

Stabilito che realizzare la strada nell'ex vivaio era l'unica soluzione possibile, il lavoro degli uffici comunali insieme ai progettisti dell'accordo si è concentrato sulla progettazione di soluzioni di dettaglio volte a migliorare le condizioni di sicurezza della soluzione proposta descritte e approfondite nello studio di traffico.

Si realizza in tal modo una nuova circolazione "ad anello" che consente una adeguata circuitazione del traffico, migliorando le condizioni, anche pregresse, di accessibilità e sicurezza dell'intera porzione urbana a nord della via Emilia. È evidente, da quanto sopra esposto, che tale soluzione ha anche una funzione di pubblica utilità di carattere più generale, poiché consente la risoluzione delle esistenti criticità presentate dal ramo laterale della via Emilia.

In esito al percorso progettuale qui illustrato il proponente ha trasmesso la proposta di Accordo Operativo secondo la soluzione condivisa sulla quale la Giunta si è espressa positivamente con la citata delibera n. 98/2023.

Osservazioni nn. 31, 32, 34, 36

Questo gruppo di osservazioni si focalizza sulla presunta **interferenza non risolta tra la intersezione tra la via Croce Idice e la nuova arteria viaria e le immissioni e passi carrai presenti sulla via Croce Idice**, che non rispettando le distanze minime dal Codice della Strada.

Controdeduzione alle osservazioni nn. 31, 32, 34, 36: parzialmente accolta. L'elaborato prot. 15547 dell'11/04/2024 "*Verifica interferenze con immissioni su Via Croce Idice*" rappresenta **la verifica della corretta distanza tra immissioni e nuovo incrocio**. Lo studio di traffico non è strumento idoneo a verificare la loro compatibilità, essendo sufficiente la verifica del rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada, come in qualunque immissione privata su strada

pubblica. Preme però osservare quanto sia ingiustificata e inaccettabile la pretesa che, una strada pubblica che, solo per circostanze particolari e non definitive è a fondo cieco, debba essere utilizzata dai residenti per fare inversione di marcia, manovra non ammessa dal Codice della Strada. Si evidenzia comunque che:

- per moderare la velocità dei veicoli, lungo via Croce dell'Idice è prevista la realizzazione di tre attraversamenti rialzati, uno in corrispondenza dell'intersezione e due più a sud. In ogni caso in sede di progetto esecutivo si verificheranno le ulteriori soluzioni di dettaglio più opportune, anche attraverso idonea segnaletica.
- Comunque **lo studio di traffico è stato integrato** con l'elaborato prot. xxx "*Innesto via Croce Idice – ambito AR.A.4 Artlegno*" in cui è **verificata la funzionalità dell'incrocio** concludendo che "la nuova intersezione, visti i modesti flussi che si prevede la interesseranno, avrà una **funzionalità soddisfacente**, con prestazioni sui rami descrivibili dai seguenti parametri: code massime pari a 1 veicolo, ritardo medio di controllo per veicolo inferiore ai 10 sec (valore contraddistintivo di un Livello di Servizio A secondo HCM), sia nelle ore di punta del mattino che nelle ore di punta della sera.

Osservazione n. 33: si lamenta la perdita di 10 posti auto a causa della prevista realizzazione di un marciapiede lungo via Croce Idice.

Controdeduzione all'osservazione n. 33: osservazione parzialmente accoglibile. Si premette che il marciapiede è stato previsto per consentire ai residenti un collegamento pedonale in sicurezza lungo via Croce Idice, in risposta ad alcune segnalazioni che lamentavano la scarsa sicurezza dei pedoni a causa dell'elevata velocità dei veicoli, pedoni che la percorrono camminando sul campo ai lati della strada. In ogni caso, **in sede di progetto esecutivo si valuteranno insieme ai residenti soluzioni idonee a minimizzare la perdita di posti auto.**

Osservazione n. 35: si lamenta l'assenza di una appropriata analisi della interferenza sulla nuova strada delle alberature che rimarranno ai suoi lati.

Controdeduzione all'osservazione n. 35: osservazione parzialmente accoglibile. Sono stati concordati con il Settore Ambiente tutti gli **accorgimenti necessari a garantire il rispetto dell'area di interferenza con l'apparato radicale degli alberi laterali che non verranno abbattuti.** Tali criteri di verifica e le relative soluzioni progettuali verranno applicati in sede di progettazione di dettaglio.

Osservazione n. 37: si fa presente che la larghezza di via Croce Idice, in un tratto singolare, non parrebbe sufficiente a garantire sia la larghezza minima della carreggiata che il marciapiede.

Controdeduzione all'osservazione n. 37: se l'osservazione è volta a contestare la necessità del marciapiede, si ritiene non accoglibile. Le sezioni sono state verificate e ritenute sufficienti tenendo conto delle aree nella disponibilità del Comune. In sede di progetto di dettaglio si faranno rilievi puntuali propri di questa fase.

LEGAMBIENTE prot. in arrivo nr. 35129 - 35130 del 29/08/2023 e integrazione prot. in arrivo nr. 36537 del 07/09/2023;

Il documento, a seguito di considerazioni generali illustrate in una premessa, si articola in considerazioni, argomentazioni e richieste riferite ad una serie di tematiche ambientali, elencate dalla lettera A) alla lettera P). Sono poi state inoltrate una appendice e una integrazione.

Si precisa che l'osservazione, l'appendice e l'integrazione sono state trasmesse agli Enti competenti in materia ambientale, che hanno formulato le loro richieste anche tenuto conto delle considerazioni e delle argomentazioni contenute nelle stesse. Per questo motivo molte delle risposte ai singoli temi che di seguito vengono riportate rimandano a quanto già illustrato in ottemperanza alle richieste degli Enti stessi, compresa la CM.

L'osservazione è da ritenersi parzialmente accolta.

A) Vulnerabilità idrogeologica – Rischio idraulico

Risposta

Legambiente evidenzia come il comparto ricada in area caratterizzata dalla presenza di varie criticità, come rilevabile nei piani sovraordinati quali lo PSAI, il PTCP e il PGRA, non condividendo le scelte pianificatorie degli strumenti comunali vigenti né quelle del Progetto Urbano proposto, dissentendo dalle valutazioni riportate nella documentazione tecnica dell'AO. Si rimanda alla risposta al punto 2.1.5 alla CM.

B) Suolo e sismica

Risposta

Legambiente rileva criticità rispetto alla sismicità dei suoli e alla necessità di preservare la falda idrica superficiale. Si rimanda al competente parere del Servizio Geologico della CM e alla relativa risposta.

C) Nuova viabilità: PTM, catasto, storico e vincoli

Legambiente pone una questione relativa alla legittimità della previsione della nuova viabilità verso la Via Croce dell'Idice dando una lettura al PSC in relazione alle previsioni in esso contenute per l'ambito ANS.C.1 in cui ricade il tracciato, richiamando anche l'art. 4.3 del PTCP. Si rimanda alla risposta al punto 2.1.2 alla CM e alle controdeduzioni alle osservazioni dei residenti nn. 15 e 16.

D) Mobilità: alternative, TPL e parcheggi

Risposta

Legambiente solleva diverse tematiche relative alla mobilità, con riferimento al PGTU vigente al momento dell'osservazione, superato da quello adottato già nel luglio 2023 e oggi approvato, riferite al TPL, all'assenza di valutazione di alternative alla soluzione viaria di comparto, al traffico indotto. Premesso che la Valsat dell'AO rispetto alla data dell'osservazione, in merito alla matrice viabilità è stata aggiornata in base alle richieste degli enti competenti in materia ambientale, si rimanda rispettivamente alla risposta ad USL, alla controdeduzione all'osservazione n. 29 dei residenti, alle risposte alla CM e agli stessi enti competenti in materia ambientale.

E) Paesaggio

Risposta

Legambiente chiede chiarimenti rispetto alle valutazioni in merito all'inserimento dell'intervento nel contesto in quanto non sufficientemente rappresentato attraverso rendering professionali e viste da più punti. Si rimanda alle risposte alla CM al punto 2.1.8.

F e G) Calcolo della CO2 e Calcolo della BTC

Risposta

Legambiente rileva alcune discrepanze nei calcoli e nei riferimenti tra più documenti per quanto riguarda la tabella della CO2 e della BTC. Rispetto alla data dell'osservazione il documento di Valsat era già stato opportunamente aggiornato in base alle richieste degli enti competenti in materia ambientale

H) Compensazione ambientale

Risposta

Legambiente chiede, in caso di realizzazione della strada, di prevedere la compensazione del bosco e non la monetizzazione. Si veda in proposito risposta al punto 2.1.3 alla CM e documentazione di AO aggiornata, in particolare la Valsat.

I) Impatto da cantiere – Cronoprogramma e salvaguardie

Risposta

Legambiente chiede che sia approntato un piano specifico dedicato alla vulnerabilità dell'area che prenda in considerazione:

- programmazione e pianificazione dei tracciati del cantiere da fase a fase, delle percorrenze dei mezzi, delle interferenze con la viabilità esistente;
- preservare flora e fauna;
- riduzione delle emissioni con mezzi compatti di ultima generazione.

Si richiama quanto indicato all'art. 10 delle NTA aggiornate. Si avrà cura in fase di rilascio dei titoli abilitativi di formulare opportune prescrizioni sentito il competente Settore Ambiente al fine di preservare flora e fauna del luogo.

J) Alberature e spazi verdi

Risposta

Legambiente rileva alcune incongruenze tra progetto e computo: si precisa che il progetto definitivo sarà oggetto di approfondimento in fase di redazione del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione per ogni suo aspetto, di concerto con il competente Settore Ambiente comunale, anche relativamente alla qualità e scelta delle essenze.

K) Piano manutenzione aree verdi pubbliche

Risposta

In merito alla richiesta da parte di Legambiente di una precisazione e di alcune raccomandazioni, si precisa che il Piano di manutenzione verrà aggiornato ed esaminato nel dettaglio in sede di permesso di costruire, di concerto con il competente Settore Ambiente comunale. La documentazione di AO è stata comunque aggiornata prevedendo tre anni di manutenzione dopo il collaudo a carico del Soggetto Attuatore nonché una apposita garanzia, come risposto nella controdeduzione alle osservazioni n. 3, 4 e 5 dei residenti.

L) Mitigazione del clima – relazione ENVI-met

Risposta

Legambiente chiede che sia redatto un modello della performance di mitigazione in forma di diagramma impostato sul fattore "tempo" che mostri:

- stato attuale correttamente impostato su area verde a prato e non suolo nudo;
- fase di cantiere (punta massima di stravolgimento dei suoli e delle superfici);
- fine cantiere e avvio impianti del verde per i due lotti e l'area pubblica (equivalente al momento del collaudo positivo);
- evoluzione in base alle specifiche caratteristiche delle varie essenze per stimare dopo quanti anni si raggiunge il risultato di mitigazione indicato nella relazione.

Nel merito si è espressa la CM in base alle richieste di ARPAE e si rimanda pertanto alla risposta al punto 2.1.7., precisando che è stata prevista la compensazione richiesta dagli stessi enti competenti in materia ambientale.

M) Recupero e gestione delle acque meteoriche ai fini di utilizzi non potabili

Risposta

Legambiente chiede il sistema di recupero delle acque meteoriche dei coperti ad uso non potabile da immettersi nella rete interna di approvvigionamento per lo scarico dei servizi igienici. Si richiama la risposta al punto 8 delle richieste di ARPAE APAM, ovvero quanto indicato in proposito all'art. 4.12.1 delle NTA aggiornate.

N) Clima acustico

Risposta

Legambiente evidenzia come non siano stati effettuati sufficienti rilievi fonometrici, in particolare in merito alla realizzazione della nuova strada. Si rimanda alla controdeduzione all'osservazione n. 20 dei residenti.

O) ERS

In seguito agli approfondimenti svolti dopo la fase di deposito della proposta di AO, si è prevista la realizzazione di una quota minima di ERS in capo al soggetto Attuatore pari a mq 1.246,60, corrispondente al 20% della SU di spettanza del medesimo, da realizzare nel lotto A come si evince dal testo dell'Accordo definitivo e dal relativo cronoprogramma. È prevista poi la cessione al Comune della sola area definita quale lotto "C", destinata alla realizzazione di 600 mq di ERS per politiche sociali che l'Amministrazione Comunale individuerà e gestirà opportunamente in seguito all'approvazione dell'AO stesso.

P) SIC-ZPS

Legambiente commenta in merioto ad una affermazione contenuta nella Valsat che è stata corretta.

WWF prot. in arrivo nr. 35629 del 01/09/2023;

Il progetto di nuova edificazione di cui all'oggetto presenta diverse criticità:

l'intero comparto ricade totalmente in fascia di tutela e pertinenza fluviale; in particolare ricade in zona prioritaria per la ricarica delle falde acquifere classificata in "D" (zona di particolare tutela). L'acqua di falda è una delle migliori riserve d'acqua a disposizione (di meglio ci sono solo le riserve d'acqua in forma solida come neve e ghiaccio che, purtroppo, non avremo più come nel passato). L'acqua di falda non è soggetta ad evaporazione e il suo stoccaggio non costa nulla a differenza di "nuovi invasi" (richiesti per far fronte alla siccità) che richiedono ingenti risorse per essere costruiti e per farne la manutenzione. La siccità prolungata è una delle conseguenze drammatiche (anche sul piano economico) dei cambiamenti climatici e la ricarica delle falde è una delle strade percorribili per affrontare il problema.

Sulla base del PGRA, il progetto insiste in zona P2 (Alluvioni poco frequenti e pericolosità media). Come noto nel maggio 2023 si sono verificate due alluvioni che hanno interessato in modo catastrofico la parte sud-orientale della nostra Regione, compreso il torrente Idice (il P.te della Motta, crollato, è sul torrente Idice). I due eventi (2-3 maggio e 16-18 maggio 2023), considerati singolarmente hanno bassa probabilità di verificarsi (una ogni 70-80 anni); invece si sono verificati due eventi simili a distanza di soli 15 giorni! Questo suggerisce che, con i cambiamenti climatici in atto, la probabilità di eventi estremi è molto più elevata di quello supposto quando sono state elaborate le mappe del rischio alluvioni. Non è possibile non tenere conto, nella pianificazione del territorio, di quello che è successo nel maggio 2023 anche nel comune di S. Lazzaro.

La demolizione di vecchie strutture edilizie e la costruzione di nuove ha un impatto ambientale che dipende dalle superfici interessate, dal tipo di edifici costruiti, dalla profondità degli scavi per le fondamenta e dall'entità dei movimenti di terra, dalla superficie per i parcheggi e le strade di accesso, nonché dagli alberi e arbusti eliminati.

Uno degli elementi che più ci preoccupa è la costruzione di una nuova strada che attraverserebbe, per circa 180 m, l'area boscata cresciuta spontanea e che si trova a Est del nuovo insediamento previsto. La strada comporterebbe inevitabilmente l'eliminazione di alberi e arbusti nonché la presenza di un'altra striscia di asfalto (superficie: 1500 mq circa) di cui non si vede la necessità. Non è ammissibile che un'area boscata urbana (già esistente) venga mutilata tagliandola in due tronconi per un'esigenza di viabilità che può essere risolta in altro modo (se proprio si decide di effettuare l'intervento edilizio). Il contrasto e l'adattamento ai cambiamenti si fanno anche con gli alberi; una quantità enorme di studi mostra che le foreste vetuste (foreste che l'uomo non gestisce da molto tempo dove gli alberi morti cadono al suolo e vengono sostituiti da altri in crescita) sono in grado, nel modo più efficiente possibile, di sottrarre carbonio all'atmosfera e, soprattutto, di stoccarlo nel legno vivo, nel legno morto e nel suolo per periodi lunghissimi, anche per secoli. In altre parole se abbiamo bisogno di alberi, di tantissimi alberi, è più conveniente lasciarli crescere spontaneamente piuttosto che piantarli e curarli.

1. *WWF propone di demolire le vecchie strutture, semmai mantenendone alcune adatte per i rapaci notturni e altri animali, e non costruire nulla, allargando semplicemente l'area di riequilibrio ecologico. Questo sarebbe il sistema più rapido, economico ed efficiente per ottenere un bosco (anzi una vera foresta nata quasi da sola e che si mantiene da sola) con tutti i vantaggi del caso soprattutto a livello di servizi eco sistemici.*

Controdeduzione:

L'osservazione non è accolta. Si evidenzia come gli immobili oggetto di intervento non siano di

proprietà dell'Amministrazione Comunale bensì privata e come l'AC stessa non possa quindi disporne, in particolare provvedendo a demolizioni. Si chiarisce che gli stesi edifici ancorché attualmente in disuso potrebbero essere ripristinati verso il legittimo uso produttivo.

2. *Se l'ipotesi di cui sopra non è praticabile, si dovrebbe almeno ridurre l'entità del nuovo intervento edilizio limitandosi a 4-5 nuove costruzioni (invece delle 10 proposte) evitando nel contempo di costruire in area R3 (rischio di alluvione elevato) o in sua prossimità. L'unica azione di compensazione di una certa efficacia è destinare un'area di superficie almeno doppia dell'area urbanizzata a Foresta urbana che deve essere prossima al nuovo insediamento. WWF ribadisce che, nel caso si effettui il nuovo intervento edilizio, non deve essere costruita una nuova strada nella zona boscata e si deve invece adattare la viabilità esistente al nuovo insediamento.*

Controdeduzione:

L'osservazione non è accolta. Si evidenzia come i processi di rigenerazione traggano origine anche dalla disciplina contenuta negli strumenti di pianificazione urbanistica comunali vigenti che conferiscono diritti edificatori oltre che individuare standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare. In merito alle compensazioni ambientali e alla viabilità di progetto si richiamano comunque tutte le risposte ai pareri degli enti competenti già illustrate.

Geom. Oronzo Filomena

Responsabile del Settore Pianificazione e controllo del Territorio

Arch. Anna Maria Tudisco

Dirigente della 2^ Area Programmazione del Territorio

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate