Comune di Casalecchio di Reno
Via dei Mille, 9
40033 Casalecchio di Reno (BO)

Area Servizi al Territorio
Servizio Urbanistica, Edilizia, Dati territoriali

Addì, 12 luglio 2019
Cl. 06/02 F. 9/2018

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO "OSTERIA S.BIAGIO", DI CUI AL PG 38459 DEL 3 DICEMBRE 2018 E SUCCESSIVI.

ALLEGATO B_RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE

DEPOSITO DEL PUA (dCC n° **22** del 21/03/2019) **DAL 17/04/2019**

OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI AL PUA NON PERVENUTE

---

1. Premessa

Il progetto riguarda l'attuazione dell'area classificata dal PSC vigente quale area 28 "Osteria S. Biagio". Con Deliberazione di Consiglio Comunale nr 12 del 15.03.2012 l'Amministrazione ha approvato il Piano di Recupero (di seguito PdR) per l'area in oggetto. Con PG 38459 e seguenti del 3/12/2018 il soggetto attuatore presenta variante al PdR approvato. Il Piano è escluso dalla procedura di VAS di cui all'art. 5 della LR 20/2000 in quanto già soggetto a valutazione ambientale e proponendo solo modifiche al disegno urbano.

2. Documentazione

Il PUA in oggetto è composto dai seguenti elaborati:

- TAV. R1 SDF Planimetria generale di rilievo planialtimetrico e delle alberature esistenti, profili altimetrici
- TAV. R2 SDF Estratto di mappa catastale con indicazione dell'area di comparto e di intervento
- TAV. R3 SDF Planimetria generale del piano di recupero vigente approvato con D.C.C. 12 del 15.03.2012
- TAV. R4 SDF Rilievo ex osteria - piante, prospetti, sezioni
- TAV. R5 SDF Rilievo casella- piante, prospetti, sezioni
- TAV. R6 SDF Planimetria dei sottoservizi esistenti (fognature, acqua, gas, telecom)
- TAV. P1 PROG Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area di comparto, di intervento e in cessione per dotazioni territoriali
- TAV. P2 PROG Planimetri generale, profili urbanistici e tipologie edilizie
- TAV. P3 PROG Planimetria generale con identificazione dei fabbricati dei perimetri di massimo ingombro dell'edificato
- TAV. P4 PROG standard pubblici e privati

- TAV. P5 PROG Planimetria dei sottoservizi in progetto (fognature, acqua, gas, telecom)
- F1 Relazione generale illustrativa con estratto normativa urbanistica vigente
- F2 Identificazione catastale delle aree oggetto di piano
- F3 Norme Tecniche di Attuazione
- F4 Condizioni di ammissibilità urbanistica in relazione agli impatti ai sensi dell'art. 7.5 del RUE vigente
- F5 Documentazione Fotografica
- F6 Relazione geologica
- F7 Studio previsionale di clima acustico
- F8 Relazione di spesa opere di urbanizzazione da realizzare in Variante al "Piano di Recupero 2012"
- F9 Bozza di Convenzione urbanistica 2018
- F10 Rilievo del verde esistente
- F11 Progetto del verde
- F12 Rendering di progetto
- F13 Riepilogo vincoli di PSC

3. Descrizione dell'intervento, parametri di progetto e dotazioni territoriali

Con Delibera Consiliare n. 12 del 15 marzo 2012 è stato approvato il Piano di Recupero di Iniziativa Privata del Comparto NSR 14 Osteria San Biagio.
Il suddetto Piano di Recupero prevede il recupero dei due edifici esistenti di valore culturale e testimoniale (l'Osteria San Biagio e la Casella), la demolizione di un capannone artigianale e della pista da ballo, oltre ad interventi di nuova edificazione. Con Permesso di Costruire n. 13/2012 del 22/08/2012, PG 11552/2012 UT 5959/2012 del 15/05/2012 sono stati demoliti il capannone artigianale e la pista da ballo. L'intervento si è poi fermato in considerazione delle mutate condizioni socio - economiche degli ultimi anni e della crisi che ha colpito il settore immobiliare.

Il progetto della presente variante al PUA prevede il recupero dell'ex osteria e della casella (traslate per permettere l'inserimento della pista ciclopedonale e della barriera acustica) e la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale e terziario. A differenza del Piano di Recupero, ove le autorimesse pertinenziali erano interrate, nel nuovo progetto saranno posizionate principalmente in fabbricati autonomi addossati alla Porrettana ed assumeranno sia una funzione di barriera acustica e antinquinamento sia compositivo/volumetrico sia paesaggistico in quanto saranno ricoperti a verde per un migliore inserimento ambientale nel contesto. Riducendo l'estensione dell'interrato, la presente variante al PUA aumenta la superficie permeabile.
In corrispondenza dell'Osteria, per una lunghezza di circa 60 metri, sarà realizzata una barriera vetrata, in modo da conservare la visibilità dell'edificio storico e del retrostante borgo anche per chi transita su via Porrettana.
I nuovo edifici avranno altezza massima pari a 12 mt, 2 o 3 piani fuori terra in relazione all'esito dell'analisi di clima acustico. Poiché l'area risulta soggetta a vincolo aeroportuale C i progettisti hanno inoltrato in data 05/02/2019 specifica richiesta di verifica di tale altezza massima ad ENAV come da normativa. ENAC con protocollo: 82556 (registro Enac) dell'11/07/2019 ha comunicato la conclusione del procedimento in parola ex art. 2 co.1 L. 241/90 in quanto, "considerata la posizione, l'entità e la tipologia di quanto proposto, non sussiste un interesse di carattere aeronautico."

All'esterno del comparto è presente un'area, di circa 2.650 mq, della medesima proprietà, interclusa tra il comparto e le aree agricole contermini. Nell'ambito della nuova progettazione viene prevista la destinazione pubblica di parte di tale area per la realizzazione del percorso pedonale da via Bolsenda alla fermata dell'autobus su via Porrettana. La restante parte (circa 1.600 mq) sarà destinato a verde inedificabile per orti urbani privati e frutteto.

Le dotazioni previste sono le seguenti:

Calcolo dotazioni territoriali pubbliche

<table>
<tr><th rowspan="2">Funzioni</th><th colspan="2">Parcheggi pubblici (mq)</th><th colspan="2">Verde pubblico (mq)</th><th colspan="3">Totale dotazioni</th></tr>
<tr><th>minimo (RUE)</th><th>di progetto</th><th>minimo (RUE)</th><th></th><th>minimo</th><th>di progetto</th><th>da monetizzare</th></tr>
<tr><td>Residenziale (mq 4.568,33)</td><td>457</td><td rowspan="2">1.447</td><td>2.970</td><td rowspan="2">da monetizzare</td><td>3.427</td><td rowspan="2">1.447</td><td rowspan="2">2.254</td></tr>
<tr><td>Terziario (mq 275)</td><td>110</td><td>164</td><td>274</td></tr>
<tr><td>Totale</td><td>567</td><td>1.447</td><td>3.134</td><td>/</td><td>3.701</td><td>1.447</td><td>2.254</td></tr>
</table>

Il PUA realizza una dotazione di parcheggio pubblico di molto superiore ai minimi dovuti e monetizza la differenza in relazione alla dotazione di verde pubblico.

4. Controdeduzioni alle osservazioni al Piano

Ai fini dell'adempimento delle forme di partecipazione, la variante al piano è stato oggetto di avviso di deposito pubblicato e comunicato nelle forme previste dalla normativa vigente. Nei termini di legge non sono pervenute osservazioni, come risulta dal protocollo speciale delle osservazioni allegato con lettera "A" alla delibera di controdeduzione e approvazione della variante in oggetto.

5. Esame dei pareri degli Enti e delle determinazioni della Città Metropolitana di Bologna sul PUA.

- L'Ausl con nota PG 14872 del 08/05/2019 ritiene l'intervento ammissibile facendo salvo il parere di ARPAE. Nel parere Asl ricorda che la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire nel rispetto di quanto disposto:
  a) dalla Delibera Interministeriale 04 febbraio 1977 e dal DM 26 marzo 1991 per quanto attiene a rete idrica o fognaria;
  b) dai due DPCM 08 luglio 2003 alte e basse frequenze. A tal proposito si ricorda che nessun edificio o area per la quale sia prevista o prevedibile la permanenza di persone può essere interessata da valori di campo elettrico pari o superiori a 6V/m e da valori di induzione magnetica pari o superiori a 3,0 microtesla.

- ARPAE con nota PG 13349 del 19/04/2019 esprime nulla osta alla variante proposta e contemporaneamente conferma quanto già espresso con il parere PGBO/2011/0006720 del 19/05/2011 al quale si rimanda con le relative prescrizioni, che qui si richiamano:

1. la rete delle acque nere verrà allacciata al collettore fognario di via Porrettana allacciato al depuratore di Bologna e pertanto sarà necessario il parere dell'Ente gestore sulla compatibilità idraulica del nuovo scarico in trattazione;
2. esigenza della barriera fonoassorbente;
3. esigenza delle vasche di prima pioggia.

- La Città Metropolitana di Bologna con nota PG 20506 del 27/06/2019 ha comunicato che con Atto del Sindaco Metropolitano n. 118 del 26/06/2019 ha espresso le seguenti determinazioni:
  - OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 35, c. 4 LR 20/2000 smi:
    - **"Osservazione n. 1, relativa alla tutela delle acque sotterranee:** "Si chiede di verificare che le strutture di fondazione e gli eventuali piani interrati non interferiscano e tantomeno interrompano il naturale flusso idrico sotterraneo della falda, monitorando il livello della falda";
      Al fine del recepimento dell'osservazione si prescrive l'installazione di piezometri per l'individuazione del livello di falda. Al Permesso di costruire andrà allegata una relazione sull'esito dei monitoraggi dei piezometri e su tutti gli accorgimenti progettuali adottati al fine di preservare l'integrità della falda e la salubrità dei locali interrati.
    - **Osservazione n. 2, relativa alle tutele paesaggistiche:** "Si chiede di porre la massima attenzione in fase progettuale alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e delle visuali libere dalle maggiori infrastrutture viarie verso il paesaggio agricolo e/o collinare";
      Al fine del recepimento dell'osservazione si prescrive l'adozione di barriera fonoassorbente da prevedere in materiale trasparente limitatamente in corrispondenza degli spazi pubblici (previsti nel PUA stesso e presenti sul lato opposto della porrettana), verificando di non compromettere il benessere acustico delle unità immobiliari poste ai piani più alti degli edifici esistenti;
    - **Osservazione n. 3, relativa al perimetro del PUA:** "Si chiede di riportare per l'area agricola interessata dall'intervento, anche negli elaborati cartografici del Piano, la definizione di "verde di cuscinetto", escludendola dal perimetro dell'area complessiva di intervento";
      Al fine del recepimento dell'osservazione si prescrive di riportare negli elaborati la definizione di "verde di mitigazione paesaggistica";
    - **Osservazione n. 4, relativa alle dotazioni territoriali:** "In merito alla monetizzazione del verde pubblico si chiede di verificare il soddisfacimento dei livelli di standard pubblici previsti dalla legge per il nucleo abitato a cui il comparto fa riferimento";
      Al fine del recepimento dell'osservazione si riporta l'estratto della Valsat del RUE vigente per il settore 8: "Dotazioni territoriali. Il settore S. Biagio presenta già ora una buona dotazione di verde pubblico (90.075 mq esistenti contro un fabbisogno di 62.874), per ciò che riguarda i parcheggi, la dotazione attuale (25.824 mq) copre abbondantemente il fabbisogno (18.148 mq). La dotazione di attrezzature pubbliche è invece scarsa (25.824 mq contro un fabbisogno di 34.390 mq). Gli interventi previsti confermano la dotazione di verde pubblico (che arriva a 97.539 mq contro un fabbisogno di 70.338 mq); rimane sostanzialmente invariato il rapporto tra fabbisogno e dotazione di parcheggi mentre gli interventi previsti non riescono a colmare il deficit in termini di attrezzature pubbliche 28.474 mq previsti rispetto ai 37.979 richiesti), che andrà recuperato."

- **Osservazione n. 5, relativa alla pista ciclabile sulla Porrettana:** "Si chiede di esplicitare per il tratto di ciclabile previsto a carico del comparto sulla via Porrettana le medesime caratteristiche, anche dimensionali, del tratto previsto dal Bando periferie e di indicare la modalità di connessione con il tratto di ciclabile esistente e le possibili modalità di attuazione. Con particolare riguardo alla presenza della rotonda su Via Micca si suggerisce di prevedere l'attraversamento a sud"; Al fine del recepimento dell'osservazione si prescrive che a livello di progettazione definitiva venga studiato il punto di connessione tra i due progetti di pista ciclabile;
- **Osservazione n. 6, relativa alla Convenzione e validità dello strumento attuativo:**
  "Si chiede di aggiornare la Convenzione garantendo la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti riguardo al periodo transitorio della L.R. 24/2017"; Al fine del recepimento dell'osservazione si prescrive di specificare in convenzione ai sensi dell'art. 4 comma 5 della LR 24/2017 che la stipula della convenzione urbanistica debba avvenire entro il 1° gennaio 2023 e che venga allegato alla convenzione un crono programma relativo alle richieste dei titoli abilitativi, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, fatta salva la possibilità di successivi aggiornamenti da concordare con il Comune.

- VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE:
  Si condividono le analisi e le valutazioni fornite dal Comune circa l'esenzione della Variante al Piano di recupero in oggetto dalla Valutazione di compatibilità ambientale, in considerazione della tipologia dell'intervento proposto, come precisato nella suddetta Relazione istruttoria; tipologia dell'intervento proposto, come precisato nella suddetta Relazione istruttoria;

- PARERE DI COMPETENZA IN MATERIA DI VINCOLO SISMICO E VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DEL PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEL TERRITORIO: parere favorevole

6. Pareri interni - Prescrizioni

<u>Parere della CQAP, Seduta del 05/02/2019.</u>
Parere favorevole per quanto di competenza alle seguenti condizioni:
- si chiede di garantire una maggiore permeabilità visiva dalla via Porrettana verso la collina prevedendo l'eliminazione dei volumi addossati alla barriera acustica che dovrà preferibilmente essere trasparente in tutto il suo sviluppo.
In sede di progettazione definitiva architettonica dovrà essere svolto lo studio approfondito delle tipologie e degli orientamenti atti a salvaguardare i coni visivi dalla Porrettana alla collina. Si suggerisce di valutare un collegamento diretto tra il nuovo insediamento e la pista ciclabile disposta lungo la via Porrettana.

7. Prescrizioni

La progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
1) prescrizioni contenute nei pareri Asl, Arpae e Città Metropolitana di Bologna (si veda il punto 5 della presente relazione)
2) prescrizioni del Comune di Casalecchio di Reno:

a. nelle NTA deve essere esplicitato che il prospetto su via Porrettana dell'ex osteria sia oggetto di fedele ricostruzione;
b. occorre predisporre l'illuminazione pubblica del percorso pedonale che collega via Bolsenda con la fermata dell'autobus a sud del comparto;
c. le aree per l'esposizione dei rifiuti dovranno essere vicine agli edifici e all'interno dell'area privata;
d. i titoli abilitativi per gli edifici dovrà comprendere uno studio del paesaggio in relazione ai cromatismi e agli stilemi, al fine di un loro corretto inserimento nel paesaggio;
e. in relazione alla permeabilità visiva della barriera fonoassorbente la progettazione esecutiva dovrà estendere la superficie trasparente contemperando la riflettenza di tale soluzione con l'esigenza che negli edifici frontistanti non vengano superati i valori – soglia previsti dalla zonizzazione acustica;
f. in convenzione occorre esplicitare:
    - l'impegno della proprietà di organizzarsi col gestore della raccolta rifiuti affinché questo possa accedere alle aree private per la raccolta dei rifiuti;
    - l'impegno a mantenere l'area esterna al perimetro del PUA individuata negli elaborati come verde di mitigazione paesaggistica. Tale area potrà essere allestita ad orti, non potranno essere previsti costruzioni per depositi attrezzi con h > 1,5 mt e all'interno degli orti potranno essere previste recinzioni solo con siepi.

Visto: IL RESPONSABILE
arch. Pierre Passarella

IL TECNICO
arch. Tiziana Beggiato

(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)