

**Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica relativo al  
comparto ANS.C.3c-d – P.8 di POC,  
località Idice sud – Via Palazzetti, Via Fondè  
Relazione di controdeduzione alle osservazioni pervenute**

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 49 del 18/04/2013 è stato adottato il Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica del comparto ANS.C.3c-d – P.8 di POC, località Idice sud – Via Palazzetti, Via Fondè.

In data 30/04/2013 lo stesso PUA è stato depositato per 60 giorni.

Entro la data di scadenza (29/06/2013) del deposito del PUA corredato di Valsat, sono pervenute n. 8 osservazioni da parte di Enti e organismi pubblici, associazioni economiche e sociali e singoli cittadini:

prot. spec.      prot. gen.

- |       |  |  |
|-------|--|--|
| n. 1) | n. 21590 del 17/06/2013                        | Bernardini Mauro e Bernardini Anna Maria   |
| n. 2) | n. 22335 del 20/06/2013                        | Carlini Anna per Legambiente – Circolo Imola<br>Medicina                               |
| n. 3) | n. 22709 del 24/06/2013                        | Bolognini Lorenzo – Comitato cittadino per la<br>difesa del territorio e del Paesaggio |
| n. 4) | n. 23385 del 27/06/2013                        | Gualandi Cinzia  |
| n. 5) | n. 23727 del 01/07/2013<br>(arrivo 29/06/2013) | Zucconi Daniela  |
| n. 6) | n. 23728 del 01/07/2013<br>(arrivo 29/06/2013) | Rossi Marco  |
| n. 7) | n. 23730 del 01/07/2013<br>(arrivo 29/06/2013) | Bonfiglioli Maria Cristina   |
| n. 8) | n. 23731 del 01/07/2013<br>(arrivo 29/06/2013) | Senese Fabiano   |

Copia del Piano è stata trasmessa, con nota prot. n. 14914 del 30/04/2013, alla Provincia di Bologna, ai sensi dell'art. 35 della LR n. 20/2000.

La Provincia di Bologna, con nota P.G. n. 73763/2013 del 17/05/2013, acquisita agli atti dell'Amministrazione Comunale con prot. n. 18496 del 27/05/2013, ha richiesto la documentazione da acquisire ad avvenuta conclusione del periodo di deposito, ai fini della formulazione di osservazioni e delle contestuali valutazioni di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art. 35, comma 4, e dell'art. 5, comma 7, della vigente LR n. 20/2000.

Il Comune con nota prot. n. 26143 del 15/07/2013 ha inoltrato alla Provincia la documentazione integrativa richiesta ritenuta necessaria ai fini dell'avvio del procedimento amministrativo di formulazione di osservazioni.

Tale procedimento è stato quindi avviato con decorrenza dei termini a partire dal 18/07/2013.

La Provincia ha espresso le proprie valutazioni di competenza con deliberazione di Giunta n. 276 del 10/09/2013, dichiarata immediatamente eseguibile, completa di relazione istruttoria e parere espresso in merito al vincolo sismico.

Di seguito si riportano in carattere corsivo la "Valutazione della proposta" con le relative considerazioni ed osservazioni e la "Valutazione della Valsat e degli esiti della consultazione", contenute nella **Relazione Istruttoria del Settore Pianificazione Territoriale e Trasporti – Servizio Urbanistica e attuazione del PTCP della Provincia di Bologna**, proponendo le risposte di controdeduzione.

### **VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA**

#### **PREMESSE**

*Dall'esame dei contenuti del PUA sono emerse alcune problematiche rispetto ai parametri indicati dal POC. Esaminate le difformità, si ritiene opportuno formulare alcune considerazioni, che si richiamano al paragrafo successivo.*

#### **CONSIDERAZIONI ED OSSERVAZIONI**

*Rispetto alla conformità con gli strumenti sovraordinati si evidenzia quanto segue:*

##### ***"Impegni da recepire in Convenzione"***

*Si rileva un'incongruenza tra la **quota di ERS** specificata nel POC (mq. 10497) e la quota indicata in convenzione e distinta tra tutti i sub-comparti (mq. 10307). A tal proposito si chiede di portare a coerenza il dato in convenzione con quanto richiesto dal POC.*

*Per quanto concerne il **Polo scolastico** si chiede di esplicitare il soggetto che si farà carico di finanziarne la realizzazione nonché i tempi entro i quali dovranno essere avviate la gara e l'inizio dei lavori in coerenza con quanto indicato nel POC. Si dovrà inoltre esplicitare il soddisfacimento della I classe acustica.*

*Rispetto alla **linea di MT** aerea che attraversa l'ambito a sud interessando l'area individuata per la realizzazione del Polo Sportivo si rileva che nel documento di VALSAT viene indicato l'interramento di tale tratto. Nel merito si chiede che l'interramento venga inserito quale elemento prescrittivo all'attuazione del comparto e chi avrà l'obbligo di realizzare l'intervento.*

*Inoltre in coerenza con le prescrizioni progettuali del POC, si chiede di assicurare e garantire la **sostenibilità energetica** con la realizzazione di edifici di classe A, a tal riguardo è necessario precisare le caratteristiche degli edifici, indicando in convenzione. tale obbligo.*

*Infine si rileva la necessità di inserire in convenzione anche gli impegni temporali per quel che riguarda le infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti, quelle generali e di parte delle attrezzature e spazi collettivi, in recepimento di quanto indicato nel POC.*

#### **OSSERVAZIONE N. 1**

*Si chiede che venga indicato puntualmente in Convenzione quanto sopra richiamato.*

#### **Controdeduzione**

Si propone di accogliere.

Relativamente alla quota di ERS si specifica che la quota residenziale del comparto, a fronte delle verifiche puntuali effettuate in sede di PUA, come previsto dalla scheda di POC, è diminuita, conseguentemente si confermano le quantità di ERS riportate nel PUA (mq

---

10.308) rispettando comunque la quota minima del 25% di ERS prevista dal POC sul totale della Su residenziale del comparto.

Per quanto attiene al Polo Scolastico, si provvede a meglio esplicitare nella Convenzione Urbanistica attuativa che sarà il Consorzio costituito tra i soggetti attuatori privati a farsi carico della realizzazione dell'opera, anticipando gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione dovuti per l'attuazione del comparto, salvo corresponsione al Comune della differenza tra i valori tabellari presi a riferimento e i valori vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire così come previsto dagli articoli 6 e 9 della Convenzione. Nella scheda del POC e nella stessa Convenzione all'art. 6 sono previsti tempi, a partire dall'approvazione del PUA, per la stipula della convenzione, per la presentazione del Progetto definitivo della Scuola, per l'indizione della gara, per l'assegnazione dei lavori e per l'inizio dei lavori nonché il soddisfacimento della I classe acustica.

Per quanto attiene alla linea di MT aerea che attraversa l'ambito a sud interessando l'area individuata per la realizzazione del Polo Sportivo si provvede a integrare la Convenzione urbanistica attuativa con la prescrizione di realizzare l'interramento nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione evidenziando che sarà il Consorzio a farsi carico di detto interramento.

Per quanto attiene la sostenibilità energetica si provvede a specificare nella convenzione urbanistica attuativa che tutti gli edifici saranno realizzati in classe A come già previsto nelle NTA del PUA.

Si provvede inoltre a richiamare nella stessa convenzione urbanistica gli impegni temporali in merito alla realizzazione delle infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti, quelle di carattere generale e di parte delle attrezzature e spazi collettivi, in recepimento di quanto indicato nel POC specificando che il mancato rispetto anche di uno solo dei tempi riferiti agli adempimenti previsti autorizza sin da ora l'Amministrazione comunale ad escutere la fidejussione salvo eventuali proroghe concesse dalla Giunta Comunale per causa di forza maggiore.

#### **LA VALUTAZIONE DELLA VALSAT E DEGLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE**

*Con le disposizioni introdotte dalla LR 6/2009 e dalla circolare esplicativa, la Provincia deve esprimersi sulla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) degli strumenti urbanistici comunali.*

*Per quanto riguarda l'acquisizione dei pareri in materia ambientale degli Enti competenti il Comune di S. Lazzaro di Savena ha provveduto con procedura di Conferenza dei Servizi, tenutasi il 21/12/2012 in prima seduta ed in seconda seduta il 21/01/2013, alla conclusione delle quali sono stati acquisiti formalmente i pareri di AUSL, ARPA, Soprintendenza per i beni Archeologici, l'Autorità di Bacino del Reno, Consorzio di Bonifica Renana ed il Servizio Tecnico Bacino Reno.*

*Nei contenuti la **Soprintendenza** ritiene indispensabile che vengano eseguiti sondaggi archeologici preventivi effettuati da personale tecnico specializzato sotto la direzione della Soprintendenza stessa a carico del soggetto attuatore.*

***Arpa** invece richiama alcune prescrizioni per le aree a destinazione commerciale in ordine alla gestione e della portata di acque meteoriche di prima pioggia e al loro recapito in pubblica fognatura, nonché la necessità della verifica idraulica del gestore in merito alla nuova portata in pubblica fognatura, oltre a prescrizioni specifiche relative alla fase di cantierizzazione.*

***Autorità di Bacino e Servizio Tecnico Bacino Reno** richiamano gli impegni ai sensi dell'art. 20 del PSAI.*

*Si prende atto, inoltre, che nel periodo di pubblicazione della Valsat, terminato il 29/06/2013, sono pervenute osservazioni presentate da associazioni sociali e da cittadini che riguardano considerazioni generali sul consumo di suolo e sull'impatto dell'attuazione del comparto sul Parco Regionale dei Gessi e dell'Abbadessa, oltre alla mancanza della previsione di un adeguato corridoio ecologico, il considerevole numero di alloggi previsti e di piani di alcuni edifici. Rispetto a riflessioni più puntuali si evidenzia la mancanza di un accesso al Polo scolastico in progetto, all'eccessivo costo della previsione del nuovo ambito da collegare col trasporto pubblico, Tper a carico del Comune.*

*Rispetto alle prescrizioni contenute nella scheda di POC, si rileva la necessità di esplicitare maggiormente il rispetto della II classe acustica per l'uso residenziale nella configurazione finale dell'area poiché le distanze dei fabbricati non rispettano tutti i 40 metri da via Fondè. Sul tema dell'elettromagnetismo si rimanda a quanto indicato nelle osservazioni sul tema specifico.*

*Al fine di realizzare lo scarico verso il canale dei Molini di Idice si rammenta che deve essere acquisito lo specifico parere al Consorzio della Bonifica Renana.*

*Acquisita e valutata la documentazione presentata, chiedendo al Comune di recepire le considerazioni sopra esposte e tenuto conto dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Provincia di Bologna esprime parere positivo rispetto alle valutazioni di VALSAT, con le prescrizioni sopra indicate.*

#### **Controdeduzione**

Si propone di accogliere.

Si provvede ad integrare la convenzione urbanistica e le Norme Tecniche di attuazione con le prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici in merito ai sondaggi archeologici preventivi da effettuare da personale tecnico specializzato sotto la direzione della Soprintendenza stessa e a carico del soggetto attuatore.

Si provvede ad integrare le Norme Tecniche di Attuazione e la Convenzione con le prescrizioni dettate da ARPA nel parere di competenza meglio specificando che nell'ambito della richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificato lo stato e la portata delle reti fognarie esistenti e in caso di necessità dovranno essere adeguate, manutenzionate o sostituite, a carico del Consorzio.

Si provvede ad integrare le Norme Tecniche di Attuazione richiamando le modalità progettuali al fine del rispetto dell'art. 20 del PSAI.

Relativamente alle prescrizioni contenute nella scheda di POC, si specifica che il rispetto della II classe acustica per l'uso residenziale nella configurazione finale dell'area viene garantito secondo la specifica disciplina prevista all'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione derivante dallo studio acustico e dalla Valsat del PUA.

Considerato che dagli elaborati progettuali si evidenzia come il ricettore finale delle acque meteoriche è il torrente Idice, il parere idraulico del Consorzio della Bonifica Renana, come dallo stesso viene evidenziato nel parere acquisito agli atti, non è necessario in quanto invece di competenza della Regione Emilia-Romagna – Servizio Tecnico Bacino Reno.

Di seguito si riportano in carattere corsivo le prescrizioni contenute nel parere espresso dal **Settore Pianificazione Territoriale – Ufficio di Geologia in materia di vincolo sismico e verifiche di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idrogeologici** proponendo la risposta e controdeduzione.

Per tale area si esprime parere favorevole a condizione che nelle successive fasi esecutive, vengano rispettate le indicazioni previste nelle normative per le costruzioni in zona sismica; in particolare si dovrà provvedere:

- alla applicazione dei coefficienti di amplificazione sismica previsti per le zone 3 in riferimento alla categoria di suolo di fondazione individuata per gli interventi previsti (secondo quanto indicato dalla nota provinciale P.G. 336742/2005 e dalle Del. Reg. 112/2007 e 1677/2005);
- alla verifica delle condizioni di stabilità del versante, morfologiche, idrogeologiche e litologiche; si dovrà inoltre verificare se, in concomitanza di eventi sismici, l'area o le aree possono essere soggette a fenomeni di amplificazione locale e/o a fenomeni di liquefazione e/o densificazione;
- all'accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;
- alla regimazione di tutte le acque superficiali e sotterranee intercettate dai futuri lavori ed, alla verifica dell'attuale rete scolante delle acque superficiali, la quale dovrà essere eventualmente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti sia dalle fognature che dal deflusso superficiale (aumento quest'ultimo provocato dalla ulteriore impermeabilizzazione del suolo); tutte le tubature idrauliche sotterranee dovranno essere realizzate in modo da evitare perdite o rotture;
- i materiali terrosi e lapidei eccedenti la sistemazione dell'area oggetto dei lavori, in conformità e nei limiti delle previsioni di progetto, dovranno essere trasportati a rifiuto in discariche autorizzate;
- al di fuori dei casi espressamente autorizzati sarà vietato:
  - o modificare impluvi, fossi o canali e di procedere all'intubamento delle acque all'interno degli stessi;
  - o modificare l'assetto delle sponde o degli argini di corsi d'acqua naturali o artificiali;
  - o immettere acque superficiali o di scarico nel suolo o nel sottosuolo mediante impianti di sub-irrigazione o di dispersione (pozzi disperdenti, ecc.) o altre opere;
  - o effettuare emungimenti di acque sotterranee.

In fase esecutiva si sottolinea che, le nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni"

### **Controdeduzione**

Si propone di accogliere.

Si provvede a modificare le NTA e la bozza di convenzione urbanistica prevedendo il rispetto delle prescrizioni riportate nel parere del Settore Pianificazione Territoriale – Ufficio di Geologia in materia di vincolo sismico e verifiche di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idrogeologici, allegato alla delibera di Giunta Provinciale n. 276 del 10/09/2013.

Di seguito si riportano le osservazioni pervenute o le sintesi delle stesse e la proposta di controdeduzione.

---

**OSSERVAZIONE PROT. SPEC. N. 1)**

Si chiede, al fine di poter attuare le previsioni del RUE, che la potenzialità edificatoria pari a mq 1.596 di superficie utile, relativa allo IUC 13, sia trasferita nell'ambito ANS.C.3 c-d, nella posizione individuata nell'allegato "C", con destinazione ad uso Residenziale, così suddivisa:

Edilizia libera = mq 1.114

Altri usi = mq 111

Edilizia convenzionata = mq 371

oppure, in alternativa, con destinazione ad uso Attrezzature assistenziali e/o Attrezzature sanitarie (Col-S.ass e/o COL-C.ass).

Si manifesta, a fronte dell'accoglimento della presente osservazione, la disponibilità ad assumere i seguenti obblighi nei confronti del comune:

- a) cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'intera area di proprietà avente una superficie complessiva di mq 27.868, da destinarsi alla realizzazione delle dotazioni territoriali della frazione di Idice;
- b) realizzazione a propria cura e spese dell'area ex vivaio a "parco" per un importo (comprensivo delle spese tecniche di progettazione e direzione lavori) pari a 40.000 euro, con possibilità di scomputare il maggior costo di realizzazione dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

**Controdeduzione**

Si propone di accogliere parzialmente prevedendo nelle aree che saranno acquisite dal Comune per dotazioni territoriali, l'individuazione di attrezzature e spazi collettivi per l'assistenza, servizi sociali e igienico sanitari per una Su di mq 1.596 ad uso a2 - residenza collettiva limitatamente a case di riposo e b15 – attività sanitarie ed assistenziali, subordinando l'efficacia di tale previsione a una variante di POC che costituisca variante di PUA specificamente per l'area citata.

**OSSERVAZIONE PROT. SPEC. N. 2)**

**- 1. Viabilità ed accessibilità**

Considerato che

- Il Comune si riserva in futuro di completare il Polo Scolastico con un edificio indipendente adibito a Scuola dell'infanzia (Materna) e/o Nido d'Infanzia;
- Detto edificio nei progetti è collocato a Sud dell'edificio principale destinato ai livelli scolastici di primaria e secondaria, in una delle aree di cessione prive di potenzialità edificatoria privata, accanto al sub-comparto D;
- E' ricorrente che una famiglia possa avere più di un figlio e frequentanti livelli diversi e che la necessità sia di poter usufruire di un accesso unico o accessi indipendenti ma agevolmente collegati fra loro.

Osserva che

- Manca negli elaborati qualsiasi previsione di accesso al futuro edificio destinato alla Scuola d'infanzia/Nido, dotata delle migliori caratteristiche di sostenibilità (bene anche un percorso pedonale) e che non vada ad interferire con gli spazi esterni per attività varie – anche ricreative – destinati ai livelli superiori. Non dovrà inoltre interferire, per motivi di sicurezza, con la capienza degli accessi già progettati. E' opportuno tenere conto, nella scelta, delle diverse esigenze di orario di entrata.



*Tutto questo è preferibile prevederlo fin da ora, rifacendosi sia alle esperienze positive di continuità presenti sul territorio, sia prendendo spunto dalle negatività per evitare gli stessi errori del passato. Da considerare possibili interferenze con il comparto residenziale D e relative strutture di perimetro.*

### **Controdeduzione**

Si propone di accogliere provvedendo ad inserire negli elaborati di PUA un nuovo accesso carraio, realizzato a norma di codice della strada, dalla viabilità di progetto in contiguità con il sub comparto D e a trasformare il collegamento pedonale già previsto tra il parcheggio di progetto e l'area in questione in percorso ciclopedonale.

## **- 2. Mobilità sostenibile e trasporto pubblico**

*Considerato che*

- *Pur essendo previsto il servizio di trasporto pubblico, il progetto - di fatto - per effetto attrattivo del Polo Scolastico, della galleria commerciale e degli impianti sportivi, va ad incrementare piuttosto la mobilità classica veicolare, come dimostrano gli ampi parcheggi espressi negli elaborati che favoriscono - piuttosto che disincentivare - l'uso del mezzo privato.*
- *La galleria commerciale non è direttamente servita da una fermata di trasporto pubblico, e si trova nel cuore delle nuove previsioni urbane, le più densamente abitate, mentre il polo sportivo presenta una fermata nei due sensi del TPL (es. elaborato 5.2) abbastanza distanti fra loro, per le quali non è chiaro quale linea pubblica le percorra.*

*Osserva che*

- *Nell'elaborato 7.15 "segnaletica stradale" non sono contenute proposte progettuali nel senso di costituire una ampia "zona 30" residenziale e mancano del tutto segnali stradali per la zona in prossimità del Polo Scolastico che ne indichino chiaramente la presenza con prescrizione della moderazione della velocità. Presente solo un accenno ai vantaggi dell'imposizione di una zona 30 km/h nella "Relazione illustrativa" (elaborato 1);*
- *Mancano ugualmente indicazioni progettuali precise per passaggi pedonali rialzati, su dossi sagomati o disegnati con gradiente variabile, cambi di pavimentazione o altre opere di mitigazione diretta al contrasto di velocità non adeguate in zona ad alta utenza pedonale, come pure nei tratti da e verso le fermate del trasporto pubblico.*
- *Non sono indicate nelle planimetrie le aree destinate ai posti bici, che dovrebbero risultare abbastanza numerosi, in particolare a servizio del polo scolastico, della palestra e del polo sportivo, e sarebbe opportuno individuare una o più aree all'interno dell'intervento dove destinare in futuro una postazione di "bike sharing" con relativa pensilina fotovoltaica. Anche per i posti bici nell'area della piazza centrale sarebbe opportuno predisporre alcune pensiline, anche di semplice protezione.*

### **Controdeduzione**

Si propone di accogliere integrando gli elaborati di Piano nella direzione di considerare tutto il nuovo insediamento come "zona 30" prevedendo inoltre che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione specifichi in termini attuativi la collocazione di dossi, attraversamenti protetti e di ogni altro accorgimento volto a difesa dell'utenza "debole" della strada. Si provvederà inoltre ad integrare gli elaborati del Piano individuando in

prossimità del Polo scolastico e della Palestra, del Polo sportivo, del Polo commerciale e della piazza centrale, parcheggi protetti per biciclette idonei per estendere il servizio di bike sharing coperto da pensiline fotovoltaiche anche per questo nuovo insediamento.

- **3. Impatti sul suolo e sulle acque superficiali**

*Considerato che*

- *L'ambito oggetto di trasformazione ricade in parte in area di ricarica indiretta della falda (tipo B), in parte in area di ricarica diretta (A) e relative disposizioni;*
- *L'area di intervento è soggetta all'art. 20 del PSAI e quindi sono da verificare dimensionamento, capacità e funzionamento delle vasche di laminazione e va prodotta una relazione idraulica per le stesse che dimostri il rispetto dell'art. 20 del PSAI*

*Osserva che*

- *Manca nel verbale di deliberazione di Giunta (atto 49 del 18/04/2013) il riferimento allo specifico parere del Consorzio di Bonifica Renana sul progetto citato nel verbale di Conferenza di Servizi come prot. N. 1394 dell'11/01/2013.*
- *Considerata la profonda trasformazione dell'area si chiede un bilancio complessivo e dettagliato, ma in forma sintetica (elaborato specifico), delle superfici pre- e post-intervento e relative percentuali di permeabilità, incluse le aree cedute a uso pubblico, sia con che senza possibilità di edificazioni (es. nuova scuola) in modo da valutare meglio gli effetti finali di impermeabilizzazione e la congruità delle misure/soluzioni adottate, descritte nel progetto a mitigazione della stessa.*
- *Non sono quantificati i fabbisogni per l'irrigazione delle aree verdi private dei sub-comparti e private ad uso pubblico, così da poter comporre un quadro della reale sostenibilità, considerato che le stesse sono particolarmente diffuse e complesse (fioriere, vasche, aiuole ...), quindi bisognose di accurata manutenzione idrica che allo stato attuale non trova supporto nei normali cicli stagionali vista l'intensificazione dei fenomeni estremi che portano da un eccesso di piovosità a periodi decisamente aridi e caldi.*

**Controdeduzione**

Si propone di accogliere.

Relativamente al parere del Consorzio di Bonifica Renana lo stesso parere del 07/01/2013 (ns prot. n. 1394 del 11/01/2013) che si provvederà a citare nella delibera di approvazione del PUA, evidenzia che l'area interessata dal comparto in oggetto non ricade nel proprio bacino di competenza ma che risulta nelle competenze della Regione Emilia Romagna Servizio Tecnico Bacino Reno.

Relativamente al bilancio idrico del comparto e alla permeabilità si provvede ad integrare l'elaborato 5.1 meglio specificando la situazione pre e post intervento e indicando gli scenari previsti: realizzazione di ulteriori stralci del Polo scolastico e del Polo sportivo, e di eventuali altri servizi.

Relativamente al fabbisogno per l'irrigazione delle aree verdi si provvede a meglio specificare nelle NTA il fabbisogno complessivo provvedendo a chiarire come le vasche di stoccaggio di acque meteoriche per usi irrigui siano aggiuntive rispetto a quelle necessarie per la laminazione.

Si provvede ad integrare le NTA specificando per ogni sub comparto il dimensionamento delle vasche di laminazione ai fini della verifica dell'art. 20 del PSAI, rilevando che parte della laminazione è garantita dal sovradimensionamento delle condotte.



- **4. Reti ecologiche**

Considerato che

- L'area di intervento costituisce il limite a sud della espansione urbana di San Lazzaro, attualmente è a uso agricolo (area agricola periurbana) e forma un graduale cuscinetto di transizione fra urbanizzazioni ed aree agricole di pregio e fra territorio antropizzato e territorio soggetto a vincoli e tutele per l'importante patrimonio naturalistico
- Il margine urbano, in particolare ad ovest del comparto (Cicogna) è da tempo consolidato e ben definito anche per presenza di assi stradali che ne delimitano permanentemente il disegno a protezione del varco di connessione ecologica collina-pianura
- L'ambito è attualmente mediamente antropizzato e quindi assolve egregiamente al ruolo di transizione (corridoio) verso le aree protette, dimostrato dalla presenza di molteplici varietà di fauna, dai mammiferi agli uccelli fino agli anfibi, tenuto conto anche che le attività agricole sono stagionali e lasciano ampi periodi in cui il territorio non è disturbato dalla presenza umana
- Le future dotazioni sportive per loro caratteristica necessiteranno sicuramente di recinzioni, alcune alte di protezione, e strutture ad accesso vincolato, essendo prevista la gestione a cura di una società sportiva selezionata per bando

Osserva che

- E' innegabile l'impatto del progetto sulle reti ecologiche per la grande quantità di opere urbane che di fatto si sovrappongono e sostituiscono all'ipotizzato passante ecologico che vorrebbe ricucire ciò che adesso è assolutamente già connesso con un "corridoio" verde che attraversa l'urbanizzazione. Per il moltiplicarsi delle sedi stradali e l'esponentiale aumento della presenza umana con tutte le sue attività si prospettano effetti fortemente negativi sulla fauna presente nell'adiacente Parco Regionale.
- Per quanto elevate e di pregio possano essere le dotazioni di verde, esse sono progettate ed orientate per finalità umane unite a qualità puramente urbana-residenziale e non prettamente naturalistiche. E' la conseguenza più ovvia della progettazione di un quartiere cittadino e non di un'area naturalistica, che allora comporterebbe ben altre scelte.
- Per l'area delle strutture sportive si ipotizza un effetto "barriera" alla libera circolazione della fauna ed avifauna, anche quella minore, che, a dispetto della apparente estensione "verde" andrebbe quindi ad essere fortemente penalizzata e messa a rischio.
- Per queste osservazioni è necessario secondo noi un confronto con l'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Emilia Orientale, ai fini di stabilire insieme ai loro esperti l'ampiezza delle fasce verdi di perimetro del lato est, come pure la determinazione di specifici impatti causati dalle strutture in diretta contiguità con l'area tutelata a Parco Regionale e quindi un esame accurato della loro collocazione ed eventuale riduzione al minimo indispensabile.
- Da valutare attentamente l'inevitabile impatto dato dall'incremento degli animali d'affezione più tipicamente "predatori", quali cani e gatti, per cui è auspicabile la delimitazione di aree dedicate al recupero di elevati indici di biodiversità, in particolare a sud, con accesso negato agli animali domestici.
- La durata stimata dei cantieri con il loro innegabile impatto diffuso su tutte le matrici naturali (suolo, aria, acqua) presuppone una persistente interruzione dei corridoi ecologici per svariati anni e la compromissione degli equilibri esistenti,

*motivo aggiuntivo per chiedere un parere a questo Ente specializzato in modo da prevedere una logistica che consenta il più veloce possibile ripristino/riorganizzazione degli elementi naturalistici. Il progetto ha obiettivi ambiziosi dal punto di vista artificiale/urbano ma non si è tenuto minimamente conto delle lunghe fasi di trasformazione.*

#### **Controdeduzione**

L'ambito oggetto dell'osservazione è in confine con il Pre-Parco e si rileva come la distinzione tra Parco e Pre-Parco voglia salvaguardare nella zona di Pre-Parco un territorio di "transizione" tra le aree di pregio e le aree urbanizzate.

Si rileva inoltre che nella parte nord-ovest del comparto sono state mantenute confermandole le funzioni di corridoio ecologico già previste nel PSC e nella parte a sud-est che confina anche con il Pre-Parco la previsione di dotazioni sportive va nella direzione di proseguire l'effetto di transizione tra il Pre-Parco e l'edificato e favorire nella parte a sud-est dell'ambito la formazione di un ulteriore corridoio ecologico.

Si propone pertanto di accogliere parzialmente, sottoponendo il progetto delle urbanizzazioni e il progetto degli impianti sportivi dove saranno approfonditi i temi progettuali delle caratteristiche di verde pubblico, verde sportivo, recinzioni, ecc, all'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità che esprimerà valutazioni nel merito, anche se non di stretta competenza, con l'intento di mettere in atto tutti gli accorgimenti necessari per la salvaguardia della fauna presente. Si provvede pertanto ad inserire tale prescrizione nelle NTA del PUA e in convenzione.

#### **- 5. Inquinamento luminoso**

*Considerato che*

- *Gli impianti sportivi sono immediatamente adiacenti sia alla via Palazzetti che al confine con il Parco Regionale*

*Osserva che*

- *Vista la sensibilità della zona di destinazione degli impianti sportivi in materia di possibili effetti negativi prodotti dalla illuminazione dei campi sportivi, è opportuno tenere conto di congrue distanze ed orientamento dei campi in fase di stesura delle planimetrie in modo da lasciare ampie fasce di mitigazione degli effetti luminosi, che nella variante attuale non sembrano essere particolarmente sviluppate*

#### **Controdeduzione**

Si propone di accogliere parzialmente rimandando gli approfondimenti in materia di inquinamento luminoso al progetto delle urbanizzazioni e al progetto degli impianti sportivi.

#### **- 6. Sostenibilità paesaggistica**

*Considerato che*

- *Le visuali da preservare sono soprattutto quelle delle quinte collinari e della gradualità del paesaggio, oltre che degli ambiti vegetazionali legati ai corsi d'acqua*

*Osserva che*

- *Lo sviluppo in altezza degli edifici previsti nell'intervento, ed in particolare del sub comparto A, forma anche a causa della leggera pendenza del terreno, un effetto "barriera" sull'asse delle precedenti urbanizzazioni, evidente nella img 1.3 della relazione, che contrasta potentemente e senza mediazioni con gli elementi orizzontali e moderati del paesaggio, sia naturale che urbano, caratterizzato al*



*confine del comparto da una frangia di costruzioni da max 2 livelli fuori terra che si stemperano verso l'attuale contesto di area agricola periurbana. Le dimensioni del comparto oggetto del PUA in esame sono tali da costituire un importante elemento cuscinetto di mitigazione fra fenomeni urbanistici di compromissione paesaggistica (fronte a ovest della Cicogna - databile agli anni '80-'90 - ed il più recente ampliamento ed innalzamento della zona artigianale su via Palazzetti) che non possono essere presi a giustificazione per un tentativo di completamento e riequilibrio che a sua volta riprende elementi edilizi che ripropongono errori di un passato meno sensibile al tema del paesaggio, inteso anche come armonica successione di elementi senza improvvisi sbalzi e "murate" di edifici per i quali nella frazione di Idice non c'è storicamente altro esempio (le vedute aeree lo testimoniano). In particolare l'area riferita alle costruzioni residenziali non avrebbe dovuto valicare il confine delle estese visuali sugli Ambiti agricoli di rilievo Paesaggistico immediatamente confinati con l'ambito oggetto di trasformazione (ovvero senza scendere più a sud degli edifici del Don Trombelli) come inizialmente indicato nelle tavole di PSC. Le quote in altezza sono assolutamente incoerenti con il contesto e soprattutto, vista la riduzione drastica dell'area agricola interposta fra il residenziale della Cicogna e le nuove edificazioni, si crea un effetto di eccessiva canalizzazione delle visuali, assolutamente sgradevole ed artificiale.*

- *Anche se nell'ambito direttamente interessato dall'intervento non sono presenti complessi architettonici di valore storico o caratterizzante, questi sono presenti nelle immediate vicinanze ed il progetto non sembra minimamente tenere conto di queste testimonianze e della ricerca di una architettura di armonizzazione, come dimostrano i grandi blocchi geometrici posizionati in ogni sub-ambito. Difficile capire in cosa consista l'integrazione con il paesaggio e con gli ecosistemi come pure è molto blanda l'innovazione nella direzione delle bio-architetture che rifuggono da semplici criteri economicistici.*
- *Gli stessi edifici del polo scolastico, realizzato con la tecnica del prefabbricato, riprendono geometrie molto secche e colori di progetto con dominanza di toni di grigio più in sintonia con gli adiacenti edifici artigianali o un poliambulatorio che con i valori paesaggistici del contesto originario e di sfondo, che vengono cancellati dalla eccessiva modernità e dalla mancanza di movimento delle forme. Risentono visibilmente dei tempi brevi messi a disposizione per la realizzazione e dei vincoli economici. Non è un complesso pensato per essere paesaggisticamente integrato, pur essendo collocato in primo piano, considerato che dovrà essere un'opera durevole, meritava un po' più di attenzione, Il rischio è quello di ripetere errori del passato dovuti all'intromissione di fattori di "emergenza".*
- *Il parere della CQAP messo a disposizione è molto concentrato sulla qualità architettonica interna al comparto e dice poco sugli elementi di integrazione nel paesaggio circostante. Detto parere, che contiene una lunga serie di indicazioni, è di data anteriore agli elaborati pubblicati, per cui non è chiaro se gli stessi sono stati nel frattempo modificati per cogliere quanto prescritto, in particolare in tema di estensione dei parcheggi, alberature di ombreggiamento, soprattutto considerato che edifici da 5 a 9 livelli fuori terra difficilmente possono essere mitigati da alberature.*
- *C'è molta concentrazione sulla visibilità del progetto dalle aree circostanti mentre in proporzione poco è dedicato a quanto il progetto precluda di visuale delle aree di grande valore paesaggistico. L'elaborato 11 parla in diversi casi di "modificazione consistente" introdotta nel paesaggio e di tentativi di mitigazione dell'"artificialità" a*

*mezzo di piantumazioni di alberature, che di fatto sostituiranno in futuro (fra molti anni) le visuali sottratte dagli edifici. Trattandosi di un bene paesaggistico relazionato con aree di grande tutela (Parco Regionale e quinte vegetazionali dell'Idice), c'è da fare una potente riflessione sulla adeguatezza del progetto ai canoni paesaggistici immediatamente adiacenti. Inoltre le scelte che hanno modificato l'organizzazione delle aree da cedere al Comune nella porzione sud (polo sportivo) hanno di molto ridotto gli ambiti di "mediazione" che grazie ad adeguate (leggere: estese) aree verdi dovevano collegare in modo equilibrato i vari elementi fra loro.*

- *Non si tiene conto del fatto che il progetto verrà attuato per stralci e lotti successivi, per cui la sistemazione finale avrà luogo dopo molti anni e per tutto il tempo intermedio si avrà un impatto visivo notevole, I tempi di crescita degli impianti a verde richiedono almeno 20 anni per arrivare alla maturazione necessaria a rendere un reale effetto di mitigazione visiva. Sarebbe stato opportuno vincolare maggiormente i tempi di realizzazione e sistemazione/ripristino.*
- *I punti di vista collinari elencati (via Gaibola, Via Montebello, Via Croara e altri) rientrano nella maggior parte dei casi all'interno dell'area del Parco Regionale, per cui la frequentazione è molto più significativa di quanto descritto nella relazione (forse riferita alla quota residenti) e soprattutto altamente qualitativa ed esigente. La visibilità della nuova urbanizzazione è innegabile per quantità e qualità e da molte visuali rende piuttosto l'idea di una eccessiva compattezza del fronte urbano che satura gli spazi verdi e penetra fin sotto i bordi collinari, creando in alcuni casi (visuali dalla Croara) una cancellazione delle prospettive fondendo i vari piani in un'unica distesa di edifici.*
- *A sostegno di quanto enunciato sulla difficoltà di mitigare nel tempo le presenze artificiali degli edifici nel contesto paesaggistico, oppure quanto sia incongrua la creazione di bordi e barriere urbane con l'innalzamento eccessivo dei livelli in presenza di aree a sviluppo orizzontale, si allegano (Allegato 1) alcune immagini di recenti edificazioni a San Lazzaro che in qualche modo richiamano i profili o le tipologie di edifici proposti negli elaborati di progetti.*

### **Controdeduzione**

L'ambito oggetto dell'osservazione è in confine con il Pre-Parco e si rileva come la distinzione tra Parco e Pre-Parco voglia salvaguardare nella zona di Pre-Parco un territorio di "transizione" tra le aree di pregio e le aree urbanizzate.

Si ritiene accolta di fatto in quanto l'assetto del Piano è stato valutato positivamente dalla COAP, che si è espressa anche sulle interazioni spaziali e volumetriche del contesto.

Il progetto definitivo della scuola dovrà essere ulteriormente valutato anche sulla integrazione paesaggistica dell'edificio.

### **- 7. Bilancio CO<sub>2</sub> (Impatti per atmosfera e clima)**

*Considerato che*

- *Le scelte dell'Amministrazione hanno articolato diversamente il territorio e portato avanti priorità inerenti il polo scolastico ed il polo sportivo a scapito del potenziamento della biomassa, aumentando sia i suoli a solo prato per future previsioni di interventi costruttivi (area scuola materna), sia aumentando l'estensione delle dotazioni sportive*

— Le scelte fatte sull'area del polo scolastico sono essenziali per il mantenimento della classe acustica I con opportune distanze dalle sedi stradali

Osserva che

— Anche se il bilancio della CO<sub>2</sub> continua ad essere positivo con la nuova articolazione, il calcolo è effettuato a "regime", ovvero considerando il pieno sviluppo delle aree boscate. Cosa non vera nella realtà, considerati i tempi di accrescimento degli alberi (10 anni ed oltre a seconda della specie) e quindi molto più graduale. Visto che le concentrazioni di CO<sub>2</sub> stanno registrando un nuovo record e l'incremento non sembra fermarsi, si auspica un ritorno all'idea originaria per poter disporre di un settore a bosco abbastanza ampio da poter riprodurre seriamente l'ambiente più idoneo dal punto di vista dell'integrità naturalistica, in raccordo con gli elementi tutelati dal confinante Parco Regionale, oltre a costituire una crescente biomassa a contrasto delle emissioni climalteranti.

### **Controdeduzione**

Si propone di non accogliere in quanto si ritiene che la completa attuazione del comparto si avrà nell'arco dei prossimi 10-15 anni a fronte della realizzazione nei prossimi 2-3 anni di tutte le opere di urbanizzazione previste.

La piantumazione degli alberi prevista risulterà quindi sostanzialmente matura al momento della completa attuazione del PUA.

### **- 8. Sostenibilità rispetto alla salute umana – polo scolastico**

Considerato che

— La convenzione urbanistica nella premessa prevede che l'intervento possa essere suddiviso in sub-comparti ed i lavori procedere per lotti successivi, e che i cantieri (art. 16) possano avere una durata fino a 10 anni dalla stipula per il completamento del piano urbanistico

— Gli impatti ambientali sono di solito valutati sulle fasi di "esercizio" e non su quelle di "cantierizzazione" anche quando quest'ultime hanno un impatto evidente per quantità o estensione e c'è una forte esigenza che nasce dalla società civile e da una sensibilità più diffusa che in passato di capire quali possano essere gli effetti di un cantiere sulla popolazione insediata nelle immediate vicinanze

Osserva che

— In particolare la popolazione scolastica costituisce un recettore sensibile e potrebbe in questo modo essere esposta al rischio di impatti inquinanti dovuti al traffico veicolare (mezzi pesanti) relativo ai cantieri, a polveri ed emissioni difficilmente mitigabili anche se ARPA ha indicato nelle sue prescrizioni una serie di azioni da effettuarsi in fase di cantierizzazione per l'abbattimento però delle sole polveri. Importante anche la possibilità di un impatto di tipo acustico per la presenza di molteplici sorgenti, anche contemporanee, e l'utilizzo di ausili meccanici per la movimentazione e la lavorazione dei materiali costruttivi. Si ritiene opportuno che il Comune faccia richiesta ad ARPA per collocare una centralina di rilevamento inquinanti nell'ambito della scuola dal momento del completamento della struttura (valutazione pre-utilizzo) sino alla fine dei cantieri. Allo stesso modo è opportuno effettuare rilievi acustici. Il monitoraggio sarà ovviamente modulabile e funzionale a tutta la popolazione residente, sia coloro che già risiedono prima dei cantieri che gli occupanti gli alloggi che verranno mano a mano realizzati.

#### **Controdeduzione**

Si propone di accogliere prevedendo il coinvolgimento di ARPA, così come previsto nello studio di impatto acustico e affidando ad ARPA le determinazioni sulle modalità di esecuzione dei monitoraggi. Si provvede pertanto ad integrare in tal senso le NTA del PUA.

#### **- 9. Sostenibilità rispetto alla salute umana – polo sportivo**

*Considerato che*

- *Via Palazzetti è una extraurbana che presenta importanti carichi di veicoli*

*Osserva che*

- *Qualunque tipo di struttura sportiva venga realizzata, è decisamente poco salutare che le attività al suo interno siano svolte in prossimità di una strada trafficata come lo è via Palazzetti. Anche in questo caso si propone di ridurre lo sviluppo delle aree sportive in fase di progetto per permettere la costituzione di una ampia fascia boscata sul lato Sud a mitigazione del rumore e delle polveri generati dal traffico veicolare.*

#### **Controdeduzione**

Si propone di accogliere parzialmente verificando la specifica sostenibilità della previsione del polo sportivo nell'ambito della redazione del progetto definitivo dello stesso.

#### **- 10. Progetto scuola e palestra – verde**

*Considerato che*

- *Un aspetto importante dell'intervento è la definizione puntuale degli interventi e delle competenze in materia di obblighi e manutenzioni future, successive alle realizzazioni*

*Osserva che*

- *L'elaborato 8.2 "progetto del verde pubblico" mostra totalmente in bianco l'area delle corti e dei perimetri degli edifici scolastici di progetto, perdendo ogni riferimento con quanto contenuto nella relazione tecnico-illustrativa. Tale mancanza si ripercuote in seguito sulla convenzione urbanistica (vedere specifica osservazione).*

#### **Controdeduzione**

Si propone di accogliere parzialmente.

La planimetria citata è rappresentativa delle caratteristiche delle aree destinate a verde pubblico ma le tavole 5.3 e 5.4 rappresentano le relazioni con il verde pubblico del lotto scolastico. Si provvede ad integrare il progetto definitivo della scuola con la progettazione delle aree di pertinenza a verde.

#### **- 11. Sostenibilità sociale ed economica**

*Considerato che*

- *La società attraversa un momento storico ed economico di profonda crisi, di non immediata risoluzione, che andrebbe affrontato riconsolidando le relazioni fra le persone, anche a mezzo di luoghi collettivi dove incontrarsi e praticare attività non necessariamente strutturate proprio per ricreare lo stimolo della socializzazione e della aggregazione per spontanea comunione di interessi.*

*Osserva che*

---



- *La creazione di una struttura sportiva a futura gestione privata, con accesso regolamentato, non gratuita ed in zona periferica, situata in un contesto contenente future residenze per soggetti socialmente ed economicamente disagiati, non sembra essere la soluzione migliore per dotare il territorio attiguo di quanto sopra descritto. Una parte dell'area dovrebbe essere gestita sul modello della vicina frazione Cicogna, dove le strutture sportive polifunzionali attualmente presenti e recentemente riorganizzate costituiscono il vero punto di incontro della comunità ogni volta che il tempo atmosferico consente di stare all'aria aperta, comprese le belle giornate d'inverno. Si suggerisce un ritorno alla dimensione originaria della parte boscata per collocarvi all'interno una leggera sentieristica in terra battuta per i podisti e coloro che, partendo dal nucleo abitato, intendono collegarsi alla rete CAI presente già su via Palazzetti in direzione parco fluviale Molino Grande, via Gaibola, ed altro facente parte della rete del Parco Regionale.*

#### **Controdeduzione**

Si propone di accogliere prevedendo nell'ambito del progetto definitivo del polo sportivo i collegamenti pedonali attraverso l'area "sportiva" verso la sentieristica CAI di Via Palazzetti e campi da gioco a libera fruizione pur integrati con quelli a pagamento in termini di gestione.

#### **- 12. Sostenibilità economica - TPL**

*Considerato che*

- *Nel parere TPER, prese in esame le dovute ipotesi di modifica del tracciato della linea 90 ne scaturisce un incremento di costi stimato in EUR 100.000, annui (incremento di Ca. 45.000 Km /1500 ore) in questo caso totalmente a carico del Comune di San Lazzaro*

*Osserva che*

- *La prescrizione ha un costo collettivo non trascurabile. La linea 90 è quella con i costi di esercizio maggiori e l'incremento di EUR 100.000, annui è enorme se si considera l'incidenza rispetto all'attuale carico di contributi comunali diretti per le linee di TPL, pari a EUR 272.204, citate nel PGTU. La linea 90 inoltre non collega al servizio di SFM e non porta ai servizi centrali nel capoluogo. Potrebbe essere valutato uno studio di linee alternative che a parità di costo potrebbero rendere un servizio migliore al nuovo insediamento, oppure, considerata l'affermazione di TPER che le ore di servizio (e quindi i costi) sono incrementate dalle condizioni di traffico locale, considerare azioni di miglioramento sulla rete stradale di San Lazzaro per agevolare il passaggio dei mezzi TPL tradizionali con priorità rispetto alla mobilità veicolare privata. La scrivente associazione ha già presentato in altre sedi alcune idee per il miglioramento della rete interna urbana e residenziale e coglie l'occasione per ribadire che il tema è importante per le ripercussioni che mostra su vari livelli.*

#### **Controdeduzione**

Si propone di non accogliere.

Le ipotesi di individuazione di linee alternative che a parità di costo potrebbero rendere un servizio migliore al nuovo insediamento saranno oggetto di valutazione nell'ambito della ridefinizione delle linee e dei servizi del trasporto pubblico locale oggetto di specifica attualizzazione del PGTU.

Relativamente alla connessione dell'insediamento con il servizio di SFM l'ipotesi di minima è quella di assicurarne il collegamento con le linee e i percorsi già in essere.

- **13. Sostenibilità economica – invasi di laminazione per le acque meteoriche**

*Considerato che*

- *Nel suo parere HERA indica che gli invasi di laminazione ubicati all'interno dei lotti privati rimarranno, per la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, in carico a soggetti diversi da HERA stessa*

*Osserva che*

- *Dovrebbe essere chiarito, come chiesto anche da ARPA, all'interno della convenzione urbanistica la futura competenza in tema di manutenzioni di dette vasche.*

**Controdeduzione**

Impianti e strutture in aree private hanno la natura di impianti e strutture privati pertanto la manutenzione è a carico dei privati. Si propone comunque di accogliere l'osservazione meglio specificando nella convenzione all'art. 5 che la manutenzione delle vasche di laminazione sarà a carico dei condomini che si costituiranno.

- **14. Dotazioni supplementari per la comunità**

*Considerato che*

- *E' oramai consolidata la necessità di dotare quartieri e frazioni di idonee aree per la sgambatura dei cani, sia per il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblici che per il benessere degli stessi animali*

*Osserva che*

- *Il progetto di trasformazione dell'ambito non include chiare previsioni per una adeguata area di sgambatura cani, a parte una indicazione nell'elaborato 5.7 "Connessioni urbane" (forse una proposta?) e considerate le difficoltà tecniche ed economiche nel volerne realizzare a posteriori, si ritiene fondamentale individuare in fase di progetto il settore più idoneo al suo posizionamento e prevedere un punto acqua per la fontana. Tale settore non dovrebbe coincidere con l'area destinata a bosco nell'angolo a sud per le note problematiche di interferenze fra cani e fauna selvatica.*

**Controdeduzione**

Si propone di accogliere, cogliendo il suggerimento di verificare la localizzazione dell'area di sgambatura cani rispetto all'area sud-est e rimandando al progetto delle urbanizzazioni la verifica della compatibilità della localizzazione.

- **15. Sismica**

*Considerato che*

- *Siamo di fronte a nuove edificazioni che dovranno garantire al massimo la resistenza delle strutture alle sollecitazioni sismiche*

*Osserva che*

- *Fra i riferimenti normativi contenuti nella Relazione Geologica e Sismica (Elaborato 10) non sono contenuti accenni (forse perché la relazione è anteriore) alla variante in materia di riduzione del rischio sismico, adeguamento alla L.R. 19/2008, adottata con Delibera di Consiglio Provinciale n. 4 del 14.01.2013. Si chiede pertanto di verificare se i contenuti della variante possano o meno portare alla necessità di una*

*integrazione della relazione sismica nell'ottica di uno sviluppo urbanistico del territorio orientato alla scelta di ambiti che presentino il minore rischio possibile oltre che al miglioramento delle tecniche costruttive.*

### **Controdeduzione**

Premesso che la Provincia ha il compito di verificare la relazione geologica e sismica e le riserve pervenute, si propone di accogliere specificando nelle NTA e in Convenzione che gli interventi dovranno rispettare la normativa vigente al rilascio dei titoli abilitativi in materia di riduzione del rischio sismico.

#### **- 16. Convenzione urbanistica**

*Considerato che*

- *Fra questi risultano rilevanti le prescrizioni indicate dalla Soprintendenza ai beni Archeologici, ARPA, HERA ed anche le integrazioni chieste dall'Autorità di Bacino e dal Servizio Tecnico di Bacino*

*Osserva che*

*La convenzione urbanistica va modificata ed integrata inserendo e specificando in dettaglio fra gli obblighi degli attuatori tutte le prescrizioni contenute nei pareri e non assolute/assolvibili prima della data di stipula della convenzione stessa. In particolare si sottolinea:*

- *Quanto richiesto dalla Soprintendenza per i Beni archeologici, come da parere ricevuto e registrato con prot. 0048359 del 19/12/2012, in materia di attivazione della procedura di archeologia preventiva*
- *La convenzione non contiene riferimenti alla relazione idraulica da presentarsi in fase di progettazione esecutiva per la verifica del rispetto dell'art. 20 del PSAI in materia di opere di laminazione, come richiamato nella nostra Osservazione n. 3, ed anche questa dovrebbe andare ad integrare la convenzione.*
- *Nella premessa della convenzione urbanistica non viene riportato nell'elenco dei pareri quello del Consorzio della Bonifica Renana, che pure risulta essere pervenuto*
- *Rispetto alle prescrizioni di ARPA, è importante inserire nella convenzione anche queste, integrandole al punto 9. con la nota di divieto di bruciatura di residui in cantiere, prassi purtroppo ancora molto diffusa, e l'impiego di veicoli dotati di FAP. Al punto 10. Si chiede di integrare con la richiesta di riduzione di ogni rischio legato alla contaminazione dei suoli determinato da versamenti di sostanze inquinanti, interrimento di rifiuti o detriti*

*Inoltre:*

- *La tabella "B" allegata alla convenzione (come pure l'elaborato 5.1 "Verifiche urbanistiche") riporta molto probabilmente un errore nella indicazione "polo sportivo" nell'angolo sud dedicato invece a parco/bosco alberato quale area a manutenzione 36 mesi e non indica alcun tipo di manutenzione e/o scadenza per il polo scolastico principale (scuola media) e relativo parcheggio, quest'ultimo in contrasto con l'elaborato 8.2 "Planimetria di progetto del verde pubblico", che indica chiaramente alberature visibili anche nei rendering/simulazioni delle visuali degli elaborati 1 (Relazione illustrativa) e 11 (Valutazione paesaggistica ambientale). La stessa omissione riguarda l'area del parcheggio pertinente gli impianti sportivi e relativo accesso stradale (rif. Sempre elaborato 8.2). Data l'importanza della determinazione di tali obblighi si chiede una stesura più chiara e dettagliata degli impegni per ogni singolo intervento di verde partendo dall'elaborato 8.2.*

### **Controdeduzione**

Si propone di accogliere parzialmente provvedendo ad integrare e modificare la convenzione come richiesto.

Relativamente al parere del Consorzio di Bonifica Renana si specifica che lo stesso parere del 07/01/2013 (ns prot. n. 1394 del 11/01/2013) che si provvederà a citare nella delibera di approvazione del PUA ma non nella Convenzione, evidenzia che l'area interessata dal comparto in oggetto non ricade nel proprio bacino di competenza ma che risulta nelle competenze della Regione Emilia Romagna Servizio Tecnico Bacino Reno.

Relativamente alla manutenzione dell'area verde del polo scolastico principale (scuola media) oltre che delle previsioni a verde per il parcheggio del polo scolastico, il parcheggio del polo sportivo e gli altri parcheggi pubblici, si provvede ad integrare la convenzione prevedendo dopo la presa in carico delle opere da parte del Comune una garanzia di 24 mesi per l'attecchimento.

### **OSSERVAZIONE PROT. SPEC. N. 3)**

"Osserva che:

- *il Piano Urbanistico Attuativo del comparto di POC ANS.C.3c-d - P.8 non rispetta:*

*a) la Costituzione della Repubblica Italiana che all'articolo 9 indica la tutela del paesaggio tra gli obiettivi principali della Repubblica;*

*b) la Convenzione Europea del Paesaggio del 20 ottobre 2000;*

*c) le leggi e normative per la tutela dei beni architettonici e paesaggistici, quali il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2004 – Supplemento Ordinario n. 28; la Legge 8 agosto 1985, n. 431 (in Gazz. Uff., 22 agosto, n. 197); la Legge n. 1497 del 29 giugno 1939; la Legge 1 giugno 1939, n. 1089;*

*d) la LR 20/2000 e s.m.i. della Regione Emilia-Romagna che, all'articolo 2, prescrive gli obiettivi ai quali gli strumenti di pianificazione territoriale dovranno conformarsi ed in particolare al punto f: "prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione";*

*e) il Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente della Regione Emilia-Romagna che, all'art. 11, dispone in particolare al comma 2: "Le indicazioni delle aree da conservare o destinare alla utilizzazione agricola dettate dagli atti di pianificazione agricola devono essere rispettate da qualsiasi strumento di pianificazione e/o di programmazione subregionale";*

*f) il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente della Provincia di Bologna, ed in particolare la direttiva n° 5 dell'articolo 5.4 che prescrive, per il territorio ricadente sul sistema dei conoidi dei torrenti Savena e Idice, "di dare luogo ad una riduzione della*

quantità complessiva delle zone di protezione delle risorse idriche interessate da destinazioni urbane”;

g) la Direttiva CEE 19/05/2010 n. 2010/31/CE, che l'Italia in quanto Paese membro dell'Unione Europea è tenuta a recepire entro il 2012 e che impegna i Paesi membri ad adottare misure per migliorare ulteriormente l'efficienza energetica in edilizia, indicando in particolare che dal 31 dicembre 2020 tutti i nuovi edifici dovranno essere ad "energia quasi zero", dotati cioè di sistemi ad altissimi livelli di prestazione energetica tali da richiedere un consumo di energia quasi nullo;

h) la delibera comunale n° 104/1999, "individuazione dell'ambito di riqualificazione urbana di cui all'art. 2 della l.r. 19/98" con la quale sono stati individuati, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 19/98, gli ambiti del territorio comunale urbanizzato da assoggettare a riqualificazione e definiti i temi d'azione e gli obiettivi di qualità ambientale e sociale che si intendevano perseguire (Programma di Riqualificazione Urbana dell'area nord del capoluogo);

i) la delibera comunale n°51/2004 "ulteriori indirizzi in ordine alla concertazione pubblico privata relativa all'attuazione della seconda fase del programma di riqualificazione urbana dell'area nord del capoluogo" con la quale venivano individuate ulteriori aree da assoggettare al Programma di Riqualificazione Urbana;

l) la delibera comunale n° "26/2009 ordine del giorno presentato dal gruppo sinistra democratica per S. Lazzaro sulla conformità del PSC relativamente al vigente PTCP”;

m) la delibera comunale n° 27/2009 "piano strutturale comunale di San Lazzaro di Savena (PSC): accoglimento delle riserve formulate dalla giunta provinciale e controdeduzioni alle osservazioni pervenute nei confronti del PSC adottato - adeguamento degli elaborati e loro approvazione ai sensi dell'art.32, comma 9 della L.R. 20/2000”;

n) la delibera comunale n° 42/2010 "definizione dei criteri operativi per l'esame delle proposte ex art. 18 della l.r. 24 marzo 2000, n. 20 come modificato dalla L.R. 6 luglio 2009 n.6, presentate in esito all'avviso pubblico approvato con Determinazione n. 330 dell'8 aprile 2010”;

o) la delibera comunale n° 5/2011 "Approvazione dei contenuti urbanistici e degli obiettivi di interesse pubblico relativi alle varie proposte ammesse dal Consiglio Comunale alla concertazione”;

- le normative igienico-sanitarie, poiché - in relazione alla rete fognaria posta a valle del medesimo - non tiene conto dei relativi dimensionamenti della stessa rete fognaria - e sulla base del progetto ipotizzato causerà un probabile collasso della stessa, con gravi problemi anche di carattere ambientale;
- il protocollo di Kyoto, poiché - in relazione alla maggiore emissione di CO2 dovuta all'insediamento progettato - non dimostra in quale modo e con quali tecniche tale maggiore emissione viene compensata al fine di perseguire nelle previsioni del citato protocollo;

- *le normative per la tutela dei beni storico-architettonici, in quanto nelle aree oggetto di intervento vi è la forte probabilità che siano presenti insediamenti romani o etruschi e le analisi effettuate non sono sufficienti e dimostrare il contrario;*
- *l'art. 5 della L.R. 15/2001, poiché alla data odierna non è ancora stato approvato il Piano di Risanamento Acustico.*

### **Controdeduzione**

Si propone di non accogliere.

Relativamente alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), n) del primo punto, che attengono la tutela del paesaggio, il miglioramento dei livelli di prestazione energetica dei nuovi insediamenti, la promozione e il dare priorità alla riqualificazione urbana, la salvaguardia delle risorse idriche, si rileva come non vengano puntualmente indicati i motivi del non rispetto dei provvedimenti indicati, né questi si possano dedurre leggendo i provvedimenti stessi. Si provvede pertanto a formulare una proposta di controdeduzione in termini generali.

I temi richiamati sono oggetto di specifici atti di pianificazione a livello regionale, provinciale e comunale e, in conseguenza di ciò, poiché:

i Piani regionali sono redatti in coerenza con le "strategie europee e nazionali di sviluppo del territorio" e vengono approvati dall'Assemblea Legislativa previo parere della Conferenza Regione – Autonomie locali;

i Piani provinciali individuano "in attuazione degli obiettivi della pianificazione regionale, scenari di sviluppo dell'area provinciale, prospettando le conseguenti linee di assetto e di utilizzazione del territorio" e definiscono i bilanci delle risorse territoriali e ambientali, i criteri e le soglie del loro uso, stabilendo per tutto il territorio provinciale, le condizioni e i limiti al consumo di territorio non urbanizzato, nell'osservanza del principio generale di cui all'art. 2, comma 2 lettera f) della LR 20/2000 nonché i requisiti di sostenibilità territoriale e ambientale delle previsioni urbanistiche comunali che comportano rilevanti effetti che esulano dai confini amministrativi di ciascun Ente;

i Piani comunali sono redatti in coerenza con i Piani sovraordinati e approvati dal Consiglio Comunale, sentita la Provincia che ha titolo per porre riserve in merito alla conformità al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale;

è garantita la coerenza dei Piani comunali con i principi della Costituzione, dello Statuto regionale oltre che la conformità alle leggi della Repubblica che disciplinano la tutela e l'uso del territorio, in particolare per quanto riguarda il mancato rispetto dei temi di carattere generale indicati, si evidenzia come la coerenza degli strumenti comunali con i Piani sovraordinati è stata accertata dalla Provincia nell'ambito della verifica di conformità dei Piani stessi.

Relativamente al secondo punto, si evidenzia come la relazione idraulica attesti l'idoneità delle reti esistenti a sostenere i carichi indotti dal nuovo insediamento.

Considerato che Arpa nel parere di competenza ha evidenziato la necessità della verifica idraulica del gestore in merito alla nuova portata in pubblica fognatura, si provvede ad integrare le Norme Tecniche di Attuazione del PUA con le prescrizioni dettate da ARPA stessa.

Relativamente al terzo punto che attiene il bilancio della CO<sub>2</sub>, si rileva dal documento di VAS/Valsat come il bilancio emissivo del comparto in termini di CO<sub>2</sub> post operam,



considerando il contributo derivante dalle FER, ha un saldo positivo di 536,54 t/anno (differenza tra assorbimento ed emissione).

Relativamente al quarto punto si provvede ad integrare le NTA e la convenzione urbanistica con le prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza per i Beni archeologici con l'espressione del proprio parere in merito ai sondaggi archeologici preventivi da effettuare da personale tecnico specializzato sotto la direzione della Soprintendenza stessa e a carico del soggetto attuatore.

Relativamente al quinto punto si rileva che i Comuni sono tenuti ad approvare entro un anno dall'approvazione della classificazione acustica il Piano di Risanamento acustico.

La classificazione acustica è stata adottata dal Consiglio Comunale in data 19 luglio 2012, i pareri di ARPA e ASL sono pervenuti rispettivamente in data 21/06/2013 e 09/08/2013 si provvederà quindi alla presentazione al Consiglio della stessa Classificazione acustica ai fini dell'approvazione e successivamente, nei tempi previsti all'art. 5 della LR 15/2001, del Piano di Risanamento acustico.

#### **OSSERVAZIONE PROT. SPEC. N. 4)**

*Si osserva:*

- 1) *Come lo stesso PUA determina un enorme utilizzo di terreno agricolo ancora coltivato e quindi produttivo (bene prezioso)*
- 2) *Come la tipologia di costruzioni prevista non sia in armonia con la tipologia delle costruzioni già esistenti e anzi sia stridente anche con il contesto rurale e paesaggistico della zona (che dovrebbe rimanere e non essere completamente stravolto)*
- 3) *Come la costruzione di una nuova piazza e galleria commerciale, che sacrifica verde naturale, rischi di rivelarsi inutile e che possa fare la stessa fine del Centro Commerciale Cicogna sorto in tempi economicamente più favorevoli eppure da sempre agonizzante*
- 4) *Come il progetto sia purtroppo deputato a distruggere irrimediabilmente un angolo paesaggistico di grande bellezza ai piedi delle colline e al confine del Parco regionale dei Gessi e dei Calanchi della Badessa e come sia sovradimensionato rispetto alle attuali presumibili richieste di mercato*
- 5) *Come la "sostituzione" del verde naturale con verde pubblico attrezzato comporterà una manutenzione onerosa*
- 6) *Si osserva inoltre come il polo sportivo preveda campi da rugby utilizzabili anche per competizioni nazionali e ci si chiede se questa sia una priorità e quanto invece sarebbe di disturbo al suddetto vicino Parco, in particolare alla fauna.*

#### **Controdeduzione**

Si propone di non accogliere in quanto le questioni sollevate sono oggetto di specifici atti di pianificazione a livello regionale, provinciale e comunale e, in conseguenza di ciò, poiché:

i Piani regionali sono redatti in coerenza con le "strategie europee e nazionali di sviluppo del territorio" e vengono approvati dall'Assemblea Legislativa previo parere della Conferenza Regione – Autonomie locali;

i Piani provinciali individuano "in attuazione degli obiettivi della pianificazione regionale, scenari di sviluppo dell'area provinciale, prospettando le conseguenti linee di assetto e di utilizzazione del territorio" e definiscono i bilanci delle risorse territoriali e ambientali, i criteri e le soglie del loro uso, stabilendo per tutto il territorio provinciale, le condizioni e i

limiti al consumo di territorio non urbanizzato, nell'osservanza del principio generale di cui all'art. 2, comma 2 lettera f) della LR 20/2000 nonché i requisiti di sostenibilità territoriale e ambientale delle previsioni urbanistiche comunali che comportano rilevanti effetti che esulano dai confini amministrativi di ciascun Ente;

i Piani comunali sono redatti in coerenza con i Piani sovraordinati e approvati dal Consiglio Comunale, sentita la Provincia che ha titolo per porre riserve in merito alla conformità al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale;  
è garantita la coerenza dei Piani comunali con i Piani sovraordinati.

In particolare gli strumenti urbanistici comunali sono stati formati a partire dal 14/06/2005 con la formazione dello Schema Direttore e dal 14/11/2007 con la formazione del Quadro Conoscitivo, a seguire poi in data 07/04/2009 con l'approvazione del PSC e a seguire in data 08/06/2010 con l'approvazione del RUE e in data 20/12/2011 con l'approvazione del POC. Tutti questi atti formati ed approvati con procedura di evidenza pubblica e definiti con il contributo ed il coinvolgimento dei cittadini, delle associazioni e dei Sindacati costituiscono il punto di arrivo di un significativo percorso di coinvolgimento che ha portato alla definizione di strumenti, accordi ed atti impegnativi per l'Amministrazione che, una volta decisi, non possono essere messi in discussione con argomenti disinformati o pretestuosi.

E' da rilevare che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), organo consultivo della Giunta, ha il compito di valutare Piani e progetti nel loro inserimento nel paesaggio e nella loro qualità estetica intrinseca, ciò è avvenuto, con esito favorevole, per l'assetto del Piano che ricomprende anche le altezze e le tipologie dei fabbricati.

#### **OSSERVAZIONE PROT. SPEC. N. 5)**

*Osserva che è fortemente contraria alla realizzazione dell'insediamento in quanto non ne ravvisa la necessità considerata la crisi del mercato edilizio e considerato che l'ambito oggi è definito da tanti "Paradiso". Evidenzia inoltre una forte preoccupazione rispetto alla tipologia edilizia considerati gli ultimi edifici realizzati in prossimità dell'intervento.*

#### **Controdeduzione**

Si propone di non accogliere in quanto le questioni sollevate sono oggetto di specifici atti di pianificazione a livello regionale, provinciale e comunale e, in conseguenza di ciò, poiché:

i Piani regionali sono redatti in coerenza con le "strategie europee e nazionali di sviluppo del territorio" e vengono approvati dall'Assemblea Legislativa previo parere della Conferenza Regione – Autonomie locali;

i Piani provinciali individuano "in attuazione degli obiettivi della pianificazione regionale, scenari di sviluppo dell'area provinciale, prospettando le conseguenti linee di assetto e di utilizzazione del territorio" e definiscono i bilanci delle risorse territoriali e ambientali, i criteri e le soglie del loro uso, stabilendo per tutto il territorio provinciale, le condizioni e i limiti al consumo di territorio non urbanizzato, nell'osservanza del principio generale di cui all'art. 2, comma 2 lettera f) della LR 20/2000 nonché i requisiti di sostenibilità territoriale e ambientale delle previsioni urbanistiche comunali che comportano rilevanti effetti che esulano dai confini amministrativi di ciascun Ente;

i Piani comunali sono redatti in coerenza con i Piani sovraordinati e approvati dal Consiglio Comunale, sentita la Provincia che ha titolo per porre riserve in merito alla conformità al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale;  
è garantita la coerenza dei Piani comunali con i Piani sovraordinati.

In particolare gli strumenti urbanistici comunali sono stati formati a partire dal 14/06/2005 con la formazione dello Schema Direttore e dal 14/11/2007 con la formazione del Quadro Conoscitivo, a seguire poi in data 07/04/2009 con l'approvazione del PSC e a seguire in data 08/06/2010 con l'approvazione del RUE e in data 20/12/2011 con l'approvazione del POC. Tutti questi atti formati ed approvati con procedura di evidenza pubblica e definiti con il contributo ed il coinvolgimento dei cittadini, delle associazioni e dei Sindacati costituiscono il punto di arrivo di un significativo percorso di coinvolgimento che ha portato alla definizione di strumenti, accordi ed atti impegnativi per l'Amministrazione che, una volta decisi, non possono essere messi in discussione con argomenti disinformati o pretestuosi.

E' da rilevare che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), organo consultivo della Giunta, ha il compito di valutare Piani e progetti nel loro inserimento nel paesaggio e nella loro qualità estetica intrinseca, ciò è avvenuto, con esito favorevole, per l'assetto del Piano che ricomprende anche le altezze e le tipologie dei fabbricati.

#### **OSSERVAZIONE PROT. SPEC. N. 6)**

*Considerato che esistono altri sistemi per incentivare l'edilizia, come la riqualificazione degli immobili esistenti, per esempio,*

*Osserva che la costruzione dell'insediamento abitativo rischia di compromettere il territorio pedecollinare, creando disagi a limitazioni alla mobilità degli attuali residenti. E' un chiaro esempio di come l'attuale amministrazione comunale, per fare cassa, svenda il territorio senza la minima considerazione dell'impatto ambientale che ciò comporta*

#### **Controdeduzione**

Si propone di non accogliere in quanto le questioni sollevate sono oggetto di specifici atti di pianificazione a livello regionale, provinciale e comunale e, in conseguenza di ciò, poiché:

i Piani regionali sono redatti in coerenza con le "strategie europee e nazionali di sviluppo del territorio" e vengono approvati dall'Assemblea Legislativa previo parere della Conferenza Regione – Autonomie locali;

i Piani provinciali individuano "in attuazione degli obiettivi della pianificazione regionale, scenari di sviluppo dell'area provinciale, prospettando le conseguenti linee di assetto e di utilizzazione del territorio" e definiscono i bilanci delle risorse territoriali e ambientali, i criteri e le soglie del loro uso, stabilendo per tutto il territorio provinciale, le condizioni e i limiti al consumo di territorio non urbanizzato, nell'osservanza del principio generale di cui all'art. 2, comma 2 lettera f) della LR 20/2000 nonché i requisiti di sostenibilità territoriale e ambientale delle previsioni urbanistiche comunali che comportano rilevanti effetti che esulano dai confini amministrativi di ciascun Ente;

i Piani comunali sono redatti in coerenza con i Piani sovraordinati e approvati dal Consiglio Comunale, sentita la Provincia che ha titolo per porre riserve in merito alla conformità al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale;

è garantita la coerenza dei Piani comunali con i Piani sovraordinati.

In particolare gli strumenti urbanistici comunali sono stati formati a partire dal 14/06/2005 con la formazione dello Schema Direttore e dal 14/11/2007 con la formazione del Quadro Conoscitivo, a seguire poi in data 07/04/2009 con l'approvazione del PSC e a seguire in data 08/06/2010 con l'approvazione del RUE e in data 20/12/2011 con l'approvazione del POC. Tutti questi atti formati ed approvati con procedura di evidenza pubblica e definiti con il contributo ed il coinvolgimento dei cittadini, delle associazioni e dei Sindacati costituiscono il punto di arrivo di un significativo percorso di coinvolgimento che ha portato alla definizione

di strumenti, accordi ed atti impegnativi per l'Amministrazione che, una volta decisi, non possono essere messi in discussione con argomenti disinformati o pretestuosi.

E' da rilevare che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (COAP), organo consultivo della Giunta, ha il compito di valutare Piani e progetti nel loro inserimento nel paesaggio e nella loro qualità estetica intrinseca, ciò è avvenuto, con esito favorevole, per l'assetto del Piano che ricomprende anche le altezze e le tipologie dei fabbricati.

**OSSERVAZIONE PROT. SPEC. N. 7)**

*Premesso che*

— *il piano prevede una eccessiva quantità di abitazioni distribuite anche su palazzi di enormi dimensioni*

*Considerato che si sta distruggendo il territorio senza averne alcuna necessità*

*Osserva che*

- *E' assolutamente ingiusto che noi cittadini dobbiamo sempre subire le decisioni scellerate di chi ci amministra. Chi ci amministra non tiene conto delle nostre proteste e agisce comunque. A nulla è valsa una fiaccolata e nemmeno una manifestazione in piazza. Non sono state considerate le nostre obiezioni neanche durante gli incontri che si sono tenuti prima che il POC venisse approvato.*
- *Ci sono innumerevoli abitazioni sfitte e invendute nel territorio di San Lazzaro. Senza considerare alcuni "scheletri" di case iniziate e non finite.*
- *La domanda è: ma a cosa servono altre centinaia di abitazioni?*
- *Non viene assolutamente considerato che, in questo modo, viene distrutto ancora altro terreno agricolo e che le poche aree verdi rimaste sul territorio verranno sostituite da una massa indescrivibile di cemento, apportando tra l'altro un enorme aumento di traffico e di conseguente inquinamento, Si parla tanto di ecologia, ma evidentemente questo argomento non interessa alla nostra amministrazione comunale.*
- *Questo intervento è un vero e proprio scempio. Oltre a deturpare il paesaggio, inciderà anche sulla qualità della vita dei cittadini di Idice e zone limitrofe che dovranno sopportare per chissà quanto tempo andirivieni di camion, rumore, difficoltà nella viabilità e traffico congestionato.*
- *Anche da parte del governo è stata manifestata di recente la volontà di non far costruire del nuovo ma di recuperare quanto già esiste per non consumare altro terreno...*
- *Ci è stato detto che tutto questo intervento sarà "un bene" per la frazione di Idice: vorrei sapere cosa c'è di positivo.*
- *Se proprio si doveva assolutamente costruire in questa zona (e ribadisco che non esiste questa esigenza), visto il contesto ambientale si dovevano quantomeno progettare strutture di piccole dimensioni, che si inserissero più armoniosamente nella natura... non certo grattacieli o palazzi enormi. E poi è inutile che ci venga detto che sono state previste delle aree verdi: è sufficiente far piantare qua e là qualche alberino per dire che ci sarà del verde intorno al cemento ???*
- *Sono state indette delle riunioni dal Sig. Sindaco per ascoltare i cittadini: ad esempio quella che si è tenuta il giorno 27 giugno 2013 a Idice, ha certamente indotto molti partecipanti ad andarsene, considerando che la location era una stanzetta di pochi metri quadrati non certamente idonea a contenere tante persone... perchè tante persone erano presenti per poter dire la propria opinione. Non è stata quindi data la possibilità a tutti gli interessati di partecipare. Non penso che questo sia giusto. E comunque, purtroppo, contano ben poco le nostre opinioni: in sostanza quello che il Comune ha*

*deciso è insindacabile e le nostre obiezioni non contano proprio nulla. Questo anche è il mio sdegno. Spero solo che, per contenere un po' lo scempio, vengano almeno accettate le nostre richieste di abbassare le altezze previste per i nuovi palazzi (9 piani sono veramente inaccettabili, ma anche 4, 5 o 6) e che ci sia la garanzia che non ci troveremo delle costruzioni lasciate incompiute Vedremo se nella prossima riunione ci verranno date delle risposte positive.*

- *Come se non bastasse, a Idice, precisamente in Via B.B.M. Dal Monte, sono già stati costruiti due orrendi palazzi (da me definiti "ecomostri") che sovrastano letteralmente le villette vicine, togliendogli luce e spazio. Anche il Sig. Sindaco si è reso conto di questo avendo constatato personalmente sul posto (come lui stesso ha detto) questa situazione. Non è servito nemmeno questo a fargli capire che questo POC non andava né proposto né approvato.*

### **Controdeduzione**

Si propone di non accogliere in quanto le questioni sollevate sono oggetto di specifici atti di pianificazione a livello regionale, provinciale e comunale e, in conseguenza di ciò, poiché:

i Piani regionali sono redatti in coerenza con le "strategie europee e nazionali di sviluppo del territorio" e vengono approvati dall'Assemblea Legislativa previo parere della Conferenza Regione – Autonomie locali;

i Piani provinciali individuano "in attuazione degli obiettivi della pianificazione regionale, scenari di sviluppo dell'area provinciale, prospettando le conseguenti linee di assetto e di utilizzazione del territorio" e definiscono i bilanci delle risorse territoriali e ambientali, i criteri e le soglie del loro uso, stabilendo per tutto il territorio provinciale, le condizioni e i limiti al consumo di territorio non urbanizzato, nell'osservanza del principio generale di cui all'art. 2, comma 2 lettera f) della LR 20/2000 nonché i requisiti di sostenibilità territoriale e ambientale delle previsioni urbanistiche comunali che comportano rilevanti effetti che esulano dai confini amministrativi di ciascun Ente;

i Piani comunali sono redatti in coerenza con i Piani sovraordinati e approvati dal Consiglio Comunale, sentita la Provincia che ha titolo per porre riserve in merito alla conformità al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale;

è garantita la coerenza dei Piani comunali con i Piani sovraordinati.

In particolare gli strumenti urbanistici comunali sono stati formati a partire dal 14/06/2005 con la formazione dello Schema Direttore e dal 14/11/2007 con la formazione del Quadro Conoscitivo, a seguire poi in data 07/04/2009 con l'approvazione del PSC e a seguire in data 08/06/2010 con l'approvazione del RUE e in data 20/12/2011 con l'approvazione del POC. Tutti questi atti formati ed approvati con procedura di evidenza pubblica e definiti con il contributo ed il coinvolgimento dei cittadini, delle associazioni e dei Sindacati costituiscono il punto di arrivo di un significativo percorso di coinvolgimento che ha portato alla definizione di strumenti, accordi ed atti impegnativi per l'Amministrazione che, una volta decisi, non possono essere messi in discussione con argomenti disinformati o pretestuosi.

E' da rilevare che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), organo consultivo della Giunta, ha il compito di valutare Piani e progetti nel loro inserimento nel paesaggio e nella loro qualità estetica intrinseca, ciò è avvenuto, con esito favorevole, per l'assetto del Piano che ricomprende anche le altezze e le tipologie dei fabbricati.

### **OSSERVAZIONE PROT. SPEC. N. 8)**

*Premesso che*

---

— *il piano prevede una eccessiva quantità di abitazioni distribuite anche su palazzi di enormi dimensioni*

*Considerato che si sta distruggendo il territorio senza averne alcuna necessità*

*Osserva che*

- *E' assolutamente ingiusto che noi cittadini dobbiamo sempre subire le decisioni scellerate di chi ci amministra. Chi ci amministra non tiene conto delle nostre proteste e agisce comunque. A nulla è valsa una fiaccolata e nemmeno una manifestazione in piazza. Non sono state considerate le nostre obiezioni neanche durante gli incontri che si sono tenuti prima che il POC venisse approvato.*
- *Ci sono innumerevoli abitazioni sfitte e invendute nel territorio di San Lazzaro. Senza considerare alcuni "scheletri" di case iniziate e non finite.*
- *La domanda è: ma a cosa servono altre centinaia di abitazioni?*
- *Non viene assolutamente considerato che, in questo modo, viene distrutto ancora altro terreno agricolo e che le poche aree verdi rimaste sul territorio verranno sostituite da una massa indescrivibile di cemento, apportando tra l'altro un enorme aumento di traffico e di conseguente inquinamento, Si parla tanto di ecologia, ma evidentemente questo argomento non interessa alla nostra amministrazione comunale.*
- *Questo intervento è un vero e proprio scempio. Oltre a deturpare il paesaggio, inciderà anche sulla qualità della vita dei cittadini di Idice e zone limitrofe che dovranno sopportare per chissà quanto tempo andirivieni di camion, rumore, difficoltà nella viabilità e traffico congestionato.*
- *Anche da parte del governo è stata manifestata di recente la volontà di non far costruire del nuovo ma di recuperare quanto già esiste per non consumare altro terreno...*
- *Ci è stato detto che tutto questo intervento sarà "un bene" per la frazione di Idice: vorrei sapere cosa c'è di positivo.*
- *Se proprio si doveva assolutamente costruire in questa zona (e ribadisco che non esiste questa esigenza), visto il contesto ambientale si dovevano quantomeno progettare strutture di piccole dimensioni, che si inserissero più armoniosamente nella natura... non certo grattacieli o palazzi enormi. E poi è inutile che ci venga detto che sono state previste delle aree verdi: è sufficiente far piantare qua e là qualche alberino per dire che ci sarà del verde intorno al cemento ???*
- *Sono state indette delle riunioni dal Sig. Sindaco per ascoltare i cittadini: ad esempio quella che si è tenuta il giorno 27 giugno 2013 a Idice, ha certamente indotto molti partecipanti ad andarsene, considerando che la location era una stanzetta di pochi metri quadrati non certamente idonea a contenere tante persone... perchè tante persone erano presenti per poter dire la propria opinione. Non è stata quindi data la possibilità a tutti gli interessati di partecipare. Non penso che questo sia giusto. E comunque, purtroppo, contano ben poco le nostre opinioni: in sostanza quello che il Comune ha deciso è insindacabile e le nostre obiezioni non contano proprio nulla. Questo anche è il mio sdegno. Spero solo che, per contenere un po' lo scempio, vengano almeno accettate le nostre richieste di abbassare le altezze previste per i nuovi palazzi (9 piani sono veramente inaccettabili, ma anche 4, 5 o 6) e che ci sia la garanzia che non ci troveremo delle costruzioni lasciate incompiute Vedremo se nella prossima riunione ci verranno date delle risposte positive.*
- *Come se non bastasse, a Idice, precisamente in Via B.B.M. Dal Monte, sono già stati costruiti due orrendi palazzi (da me definiti "ecomostri") che sovrastano letteralmente le villette vicine, togliendogli luce e spazio. Anche il Sig. Sindaco si è reso conto di questo avendo constatato personalmente sul posto (come lui stesso ha detto) questa*



*situazione. Non è servito nemmeno questo a fargli capire che questo POC non andava né proposto né approvato.*

### **Controdeduzione**

Si propone di non accogliere in quanto le questioni sollevate sono oggetto di specifici atti di pianificazione a livello regionale, provinciale e comunale e, in conseguenza di ciò, poiché:

i Piani regionali sono redatti in coerenza con le "strategie europee e nazionali di sviluppo del territorio" e vengono approvati dall'Assemblea Legislativa previo parere della Conferenza Regione – Autonomie locali;

i Piani provinciali individuano "in attuazione degli obiettivi della pianificazione regionale, scenari di sviluppo dell'area provinciale, prospettando le conseguenti linee di assetto e di utilizzazione del territorio" e definiscono i bilanci delle risorse territoriali e ambientali, i criteri e le soglie del loro uso, stabilendo per tutto il territorio provinciale, le condizioni e i limiti al consumo di territorio non urbanizzato, nell'osservanza del principio generale di cui all'art. 2, comma 2 lettera f) della LR 20/2000 nonché i requisiti di sostenibilità territoriale e ambientale delle previsioni urbanistiche comunali che comportano rilevanti effetti che esulano dai confini amministrativi di ciascun Ente;

i Piani comunali sono redatti in coerenza con i Piani sovraordinati e approvati dal Consiglio Comunale, sentita la Provincia che ha titolo per porre riserve in merito alla conformità al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione provinciale e regionale;

è garantita la coerenza dei Piani comunali con i Piani sovraordinati.

In particolare gli strumenti urbanistici comunali sono stati formati a partire dal 14/06/2005 con la formazione dello Schema Direttore e dal 14/11/2007 con la formazione del Quadro Conoscitivo, a seguire poi in data 07/04/2009 con l'approvazione del PSC e a seguire in data 08/06/2010 con l'approvazione del RUE e in data 20/12/2011 con l'approvazione del POC. Tutti questi atti formati ed approvati con procedura di evidenza pubblica e definiti con il contributo ed il coinvolgimento dei cittadini, delle associazioni e dei Sindacati costituiscono il punto di arrivo di un significativo percorso di coinvolgimento che ha portato alla definizione di strumenti, accordi ed atti impegnativi per l'Amministrazione che, una volta decisi, non possono essere messi in discussione con argomenti disinformati o pretestuosi.

E' da rilevare che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), organo consultivo della Giunta, ha il compito di valutare Piani e progetti nel loro inserimento nel paesaggio e nella loro qualità estetica intrinseca, ciò è avvenuto, con esito favorevole, per l'assetto del Piano che ricomprende anche le altezze e le tipologie dei fabbricati.

Di seguito si riportano le osservazioni d'ufficio:

### ***OSSERVAZIONE D'UFFICIO N. 1***

Considerato che tra i soggetti proprietari delle aree ricadenti all'interno del comparto di POC ANS.C.3c-d – P.8, i signori Bonacini Graziella, Cocchi Simone, Cocchi Guido e Cocchi Silvia non hanno aderito alla costituzione del Consorzio, atto Notaio Errani del 10/10/2013, come previsto dalla bozza di convenzione urbanistica, parte integrante del PUA adottato, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di carattere generale, funzionali all'attuazione delle previsioni insediative del PUA di iniziativa pubblica in corso di approvazione, si procede:

- a definire, senza apportare modifiche all'assetto complessivo dello strumento attuativo, un sub comparto denominato B2b in cui localizzare la potenzialità edificatoria di spettanza dei soprarichiamati Bonacini e Cocchi.

***OSSERVAZIONE D'UFFICIO N. 2***

Al fine di agevolare l'attuazione dei Sub comparti si propone di rendere non prescrittiva l'area di concentrazione dell'edificato provvedendo a modificare le NTA prevedendo che, fatte salve le distanze dai confini e strade e fatta salva la permeabilità assegnata a ciascun Sub comparto, l'area di concentrazione dell'edificato sia da considerarsi indicativa.

***OSSERVAZIONE D'UFFICIO N. 3***

Al fine di rendere più chiari gli obblighi assunti dai soggetti attuatori in ordine alla realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si propone di integrare l'art. 9 della convenzione urbanistica con le specifiche necessarie, fermo restando i contenuti.

***OSSERVAZIONE D'UFFICIO N. 4***

Premesso che la scheda di POC del comparto ANS.C.3c-d – P.8 prevede una superficie utile di spettanza comunale pari a mq 3.650 di edilizia libera che in base all'accordo ex art. 18 sottoscritto dalla Società Granulati in data 22/04/2011 è stata messa a disposizione della stessa società per localizzare indici perequativi derivanti dalla cessione di aree e immobili nel contesto del primo stralcio del Parco lungo fiume Idice Comparto AR.D.4 – P.6;

Premesso inoltre che le Norme di POC prevedono che detta superficie è oggetto di verifica sulla base dei titoli edilizi e della documentazione catastale da effettuarsi in sede di presentazione di PUA;

Premesso infine che detta verifica, condotta secondo i parametri previsti dalla scheda normativa di POC, che riprendono integralmente i contenuti dell'accordo art. 18 in proposito alla modalità di calcolo della quantità insediativa da riconoscere e trasferire, ha evidenziato una minor superficie utile da trasferire pari a 3.253 mq;

Si propone di mantenere i 3.650 mq mettendoli a disposizione della Società Granulati per il trasferimento di Su provenienti dall'ambito AR.D.4 dei quali 3.253 mq potranno essere attuati subordinatamente alla approvazione e stipula della convenzione attuativa del comparto AR.D.4 – P.6 e 397 mq potranno essere attuati solo dopo l'approvazione di variante di POC cui accederà un accordo art. 18 LR 20/2000 e di un PUA che attivi la seconda fase di riqualificazione dell'ambito AR.D.4;

si provvede pertanto ad aggiornare elaborati, NTA e convenzione urbanistica del PUA individuando la superficie attuabile con l'approvazione del PUA relativo al comparto AR.D.4 – P.6 e la superficie attuabile nella seconda fase.

***OSSERVAZIONE D'UFFICIO N. 5***

Relativamente alla locazione a termine per 8 anni, al fine di migliorare la sostenibilità sociale dell'offerta abitativa, si è data risposta positiva all'istanza pervenuta in data 11/11/2013 prot. n. 41722, sottoscritta da tutti i soggetti attuatori, prevedendo che il conduttore, in sede di sottoscrizione del contratto di locazione, possa optare per l'impegno all'acquisto dell'immobile dopo gli 8 anni di scadenza dello stesso secondo le modalità che verranno disciplinate dalla specifica convenzione PICA che sarà approvata dalla Giunta Comunale e sottoscritta prima del rilascio dei necessari titoli abilitativi degli interventi.

***OSSERVAZIONE D'UFFICIO N. 6***

Al fine di meglio qualificare gli impegni già contenuti nell'atto unilaterale d'obbligo integrativo all'accordo art. 18 prot. n. 13175 del 07/04/2011, i soggetti attuatori hanno presentato in data 11/11/2013 con prot. n. 41724 elaborati grafici e computo metrico relativi all'estensione della riqualificazione della Via Emilia per il tratto compreso tra la Via Castiglia e la Via Mario Conti che si è provveduto a recepire integrando gli elaborati del PUA.

***OSSERVAZIONE D'UFFICIO N. 7***

Per rendere consequenziali e coerenti le NTA del Piano e la convenzione urbanistica si è provveduto, fermo restando i contenuti, a modificare la disposizione degli articoli.

***OSSERVAZIONE D'UFFICIO N. 8***

L'entrata in vigore della LR n. 15 del 30/07/2013 esclude dalle competenze della CQAP l'esame dei progetti edilizi al di fuori di aree di tutela e per edifici che non siano classificati di interesse storico e testimoniale dagli strumenti urbanistici.

In relazione a ciò, poiché nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA e nella Bozza di Convenzione era previsto l'esame della CQAP sui planivolumetrici relativi ad alcuni sub compartimenti del PUA, si provvede ad aggiornare, in conformità alla LR 15/2013, sia le NTA che la Convenzione in quanto il planivolumetrico è da considerarsi come elaborato/strumento di coordinamento edilizio relativamente agli aspetti specificamente dettagliati all'art. 10 delle stesse NTA.

San Lazzaro di Savena, 10 febbraio 2014

Arch. Andrea Mari  
Dirigente della 5<sup>a</sup> Area Programmazione del Territorio