



COMUNE DI BUDRIO
Provincia di Bologna

inviata ai Capigruppo Consiliari

trasmessa al Co.Re.Co.

pubblicata all'Albo Pretorio in data
03/11/2010

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 77 del 27/10/2010
COPIA

Adunanza STRAORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE - seduta pubblica

OGGETTO: **APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO UNICO DEI
COMPARTI C2.2. E C2.4 IN VARIANTE AL PRG VIGENTE
(VARIANTE SPECIFICA N. 58)**

L'anno **duemiladieci** e questo giorno **ventisette** del mese di **Ottobre** alle ore **20:30** nella sede Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano :

CASTELLI CARLO	P	GOZZOLI MAURIZIO	P
CESARI MAURIZIO	P	PANCALDI LARA	P
CHIODINI GIULIO	A	POLI DAVIDE	P
BURNELLI ELEONORA	P	MAINARDI MARCO	P
CESARIO GIUSEPPE	P	BILANCIO STEFANO	P
DAL CERRO ANNA MARIA	P	GIANFRANCESCO PASQUALE	P
CARLUCCIO GIOCONDA	P	ZAMBRANO MICHELE	P
PONDRELLI MADDALENA	P	FIERMONTI MARIA RAFFAELLA	P
CIGOGNETTI LUISA	P	CARBONE GUIDO	P
BERSANI CARLO	P	BURNELLI LAURA	P
PAGANI CARLO	A		

Presenti n. : 19

Assenti n. : 2

Sono presenti gli Assessori: Alessandro Ricci, Paola Cocchi, Giulio Pierini, Renzo Venturoli, Oriana Zuppiroli, Giuliana Sabbatini.

Assiste il Segretario Generale D.SSA RITA PETRUCCI che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. DAVIDE POLI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento trattato in oggetto.

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO UNICO DEI COMPARTI C2.2 E C2.4 IN VARIANTE AL PRG VIGENTE (VARIANTE SPECIFICA N. 58)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Piano regolatore generale prevede per la zona C2.2, di circa 18 ettari, e C2.4, di circa 9 ettari, la realizzazione di un insediamento principalmente residenziale con indice territoriale dello 0,25 di cui 0,10 pubblico, il recupero della Villa Romantica e il rispetto della centuriazione e del sedime dell'asse ferroviario Budrio Massalombarda;

Considerato che l'Amministrazione ha manifestato l'esigenza di pervenire ad un disegno urbano organico e unitario dei due comparti, con particolare riferimento alla viabilità della zona est del paese e al coordinamento puntuale di infrastrutture e reti, nonché al conseguimento di un'area scolastica comunale e provinciale;

Preso atto che i contenuti sopradescritti sono inoltre stati recepiti nel Piano Strutturale Comunale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 17/6/2009, nel quale i comparti in oggetto sono individuati come ANS.B5 – "Villa La Romantica" e "ANS.B6 – "Martella Nuova";

Constatato che si è addivenuti alla adozione del Piano Attuativo in oggetto con la delibera n. 48 del 26.5.2010 in merito ai seguenti contenuti di interesse pubblico del progetto:

- l'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune di un'area extra standard di circa 4,5 ettari necessaria alla realizzazione del polo scolastico di interesse comunale e provinciale la cui localizzazione è prevista nel territorio di Budrio;
- il concorso all'attuazione di opere pubbliche connesse al comparto ("IG) corrisposte mediante la realizzazione dello svincolo sulla Zenzalino e il sottopasso di via Zenzalino, successivamente modificata dalla delibera di giunta n. 86 del 1/10/2010 nella realizzazione di uno stralcio del polo scolastico comunale;
- l'attuazione della potenzialità edilizia pubblica, anche sulla base degli indirizzi in materia di edilizia residenziale sociale approvati con Delibera di Giunta n. 40 del 28/4/2010.

Constatato inoltre che il piano attuativo presenta i seguenti elementi di variante al PRG vigente:

- Il progetto unitario dei due comparti e la modifica dell'assetto organizzativo interno,
- la modifica del parametro di superficie edificabile da SC a SU e relativi standards,
- modifica della percentuale a usi non residenziale,
- l'eliminazione della tutela di alcuni edifici,
- l'interramento della linea elettrica e relativa modifica dell'area di rispetto,
- l'inserimento della zonizzazione relativa allo svincolo con la Zenzalino – SP6.

Dato atto inoltre che il piano attuativo unico è costituito dai seguenti elaborati, conservati in atti presso il Settore Sviluppo del Territorio (prot. 10014 del 13/5/2010 e prot. 22564 del 21/10/2010):

PAU 1 Estratto PRG, Norme PRG - Documentazione catastale

- PAU 2 Proposta di variante al PRG
- PAU 2.1 Quadro sinottico del PRG
- PAU 3 Stato di fatto: Rilievo planialtimetrico
- PAU 4 Stato di fatto: Sezioni e profili del terreno
- PAU 5 Stato di fatto: Documentazione fotografica
- PAU 6 Progetto: Schema planivolumetrico
- PAU 7 Progetto: Planimetria con l'indicazione degli elementi prescrittivi
- PAU 8 Progetto: Verifica standard urbanistici ed elementi quantitativi
- PAU 9 Progetto: Aree da cedere al Comune
- PAU 10 Progetto: Individuazione delle opere da realizzare: - dorsali stradali principali – collettori fognari – rete Enel MT/BT – edifici da demolire – rete enel da rimuovere
- PAU 11 Progetto: Schema delle opere di urbanizzazione: Strade, parcheggi e percorsi pedonali, Punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani
- PAU 12 Progetto: Schema delle opere di urbanizzazione: Reti di fognatura delle acque bianche e acque nere
- PAU 13 Progetto: Schema delle opere di urbanizzazione: Relazione idraulica
- PAU 14 Progetto: Schema delle opere di urbanizzazione : Rete di illuminazione pubblica
- PAU 15 Progetto: Schema delle opere di urbanizzazione: Schema rete Enel MT/BT
- PAU 16 Progetto: Schema delle opere di urbanizzazione: Schema rete idrica e rete gas
- PAU 16.1 Progetto: Schema delle opere di urbanizzazione: Schema rete duale per uso irriguo
- PAU 17 Progetto: Schema delle opere di urbanizzazione: Schema rete telefonica e fibre ottiche
- PAU 18 Progetto: Schema delle opere di urbanizzazione: Sezioni stradali tipo e reti tecnologiche
- PAU 19 Verifica assoggettabilità a VAS
- PAU 20 al PAU 20.7+ all. Relazione geologica e valutazione di sostenibilità idraulica (1 relazione, 7 elaborati grafici e 5 allegati)
- PAU 21 Valutazione previsionale del clima acustico
- PAU 22 Relazione illustrativa e previsione di spesa
- PAU 23 Norme tecniche di attuazione
- PAU 24 Schema di convenzione quadro
- IG 1 Stato di fatto: Rilievo planialtimetrico
- IG 2 Progetto: Planimetria generale
- IG 3 Progetto: Sezioni
- IG 4 Relazione tecnica e illustrativa, stima sommaria delle opere
- IG 5 Ipotesi di piano particellare di esproprio
- IG R1 Relazione di prefattibilità ambientale
- IG 6 Stato di fatto: Rilievo planialtimetrico
- IG 7 Progetto: Planimetria generale
- IG 8 Progetto: Sezioni stradali
- IG 9 Relazione tecnica e illustrativa, stima sommaria delle opere
- IG 10 Ipotesi di piano particellare di esproprio
- IG R2 Relazione di prefattibilità ambientale

Rilevato che, al fine di attuare tali elementi, si rende necessaria una variante al PRG vigente (variante specifica n. 56) relativa ai seguenti aspetti:

- la modifica del parametro di superficie edificabile da SC a SU (90 %) e relativi standards,
- la modifica della percentuale a usi non residenziale,
- l'eliminazione della tutela di alcuni edifici,
- l'interramento della linea elettrica e relativa modifica dell'area di rispetto,
- l'inserimento della zonizzazione relativa allo svincolo con la Zenzalino – SP6.

Dato atto quindi che tali varianti sono rappresentate nelle tavole 4.07 e 5.01 del P.R.G. vigente e delle NTA;

Constatato che:

- è stata data informazione dell'avvenuta adozione mediante affissione all'Albo pretorio, pubblicazione al BUR e sulla Repubblica del 23.6.2010, nonché è stato depositato in libera visione in Segreteria Comunale dal 23.6.2010 al 23.8.2010.

- è stata convocata la Conferenza dei Servizi in data 24.6.2010 e in data 28.7.2010 per la seduta decisoria per l'acquisizione dei pareri in merito alla variante al PRG, al Piano Attuativo e allo schema delle opere di urbanizzazione, durante la quale sono stati acquisiti i pareri di USL, ARPA, Bonifica, Snam, Hera, mentre i pareri Telecom, Enel, Hera Luce saranno acquisiti in sede di specifica autorizzazione o permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

- sono pervenute inoltre n. 6 osservazioni:

1. ZANOTTI MARIA PAOLA PG 16843 del 28/07/2010
2. MARZADORI STEFANO PG 17510 del 05/08/2010
3. SILVAGNI STEFANO, MARZADORI STEFANO, PARESCHI ELISABETTA, PETRIZZO VINCENZO PG. 17705 del 11/08/2010
4. ANTONACCHIO ITALIA PG 17892 del 13/08/2010
5. CESARI DIVA, TREBBI RINA, CESARI GIUSEPPE PG 18057 del 18/08/2010
6. COMUNE DI BUDRIO PG 18276 del 23/08/2010

- la Provincia si è espressa con delibera n. 366 del 7.9.2010 contenente il riferimento istruttorio in merito ai contenuti della Variante specifica ai sensi della l.r. 47/78; le determinazioni previste in esito alla verifica di Assoggettabilità dello strumento urbanistico alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del DGLS n. 4/2008; il parere di competenza previsto in materia di vincolo sismico ai sensi della L.r. 9/2008 e L.r. 19/2008.

Constatato inoltre che delle osservazioni ed espressioni di competenza della Provincia, dell'esito della Conferenza dei Servizi, nonché delle controdeduzioni alle osservazioni si dà riscontro nell'"Elaborato di Controdeduzioni" (ALLEGATO A);

Preso atto che il presente atto costituisce apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree definite dall'allegato IG 5 ai sensi della L.R. 37/2002;

Vista la relazione tecnica redatta dalla Responsabile del Settore Sviluppo del Territorio, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento (ALLEGATO B);

Visto il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare, nella seduta del 22/10/2010;

Richiamato l'art. 15 della L.R. 47/1978 e ss.mm.ii.;

Dato atto che la Responsabile del Settore Sviluppo del Territorio ha espresso parere favorevole in merito alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267/2000;

A seguito di votazione, resa per alzata di mano, che dà il seguente esito:

- Presenti n. 19
- votanti n. 19
- Voti Favorevoli n. 13
- Voti Contrari n. 6 Consiglieri: Marco Mainardi, Gianfrancesco Pasquale, Michele Zambrano, Maria Raffaella Fiermonte, Guido Carbone (Gruppo PDL Budrio); Laura Burnelli in Nerini (Impegno Civico per Budrio);

DELIBERA

- 1) di approvare, per le ragioni indicate in premessa, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 e del previgente art. 15 punto 4 lettera c) della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni, il Piano Attuativo Unico in variante specifica al PRG vigente n. 58, in tutti i suoi elementi costitutivi risultanti dagli elaborati progettuali, conservati in atti presso il Settore Sviluppo del Territorio e che, seppur non materialmente allegati al presente provvedimento, ne costituiscono parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto che la presente approvazione costituisce apposizione del vincolo espropriativo ai sensi dell'art. 8 e segg. della L.R. 37/2002;

Infine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto che si rende necessario attivare immediato deposito della variante per concludere l'iter e giungere all'approvazione;

Considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.lgs 267/2000;

A seguito di votazione, resa per alzata di mano, che dà il seguente esito:

- Presenti n. 19
- votanti n. 19
- Voti Favorevoli n. 13
- Voti Contrari n. 6 Consiglieri: Marco Mainardi, Gianfrancesco Pasquale, Michele Zambrano, Maria Raffaella Fiermonte, Guido Carbone (Gruppo PDL Budrio); Laura Burnelli in Nerini (Impegno Civico per Budrio);

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 del D.lgs. 18/08/2000 n. 267.





19.10.2010

ELABORATO DI CONTRODEDUZIONI relativo a
PIANO ATTUATIVO UNICO COMPARTI C2.2 -C2.4 IN VARIANTE AL PRG VIGENTE (VS N. 58)
PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AMBITO 1 – COMPARTI C2.2-C2.4 IN CAPOLUOGO, BUDRIO
PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AMBITO 2 -- COMPARTI C2.2-C2.4 IN CAPOLUOGO, BUDRIO

A.	OSSERVAZIONI ESPRESSE DALLA PROVINCIA DI BOLOGNA in merito alla Variante specifica n. 58 al PRG vigente e DETERMINAZIONI in esito alla verifica di assoggettabilità alla Procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica).....	2
B.	DETERMINAZIONI DEGLI ENTI A SEGUITO DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI.....	5
C.	OSSERVAZIONI al Piano Attuativo Unico PAU pervenute nel periodo di deposito (dal 23 giugno 2010 al 23 agosto 2010) RELATIVI ADEGUAMENTI E CONTRODEDUZIONI	13
D.	OSSERVAZIONI ALL'AMBITO 1 e AMBITO 2 pervenute nel periodo di deposito (dal 23 giugno 2010 al 23 agosto 2010) RELATIVI ADEGUAMENTI E CONTRODEDUZIONI	20



19.10.2010

A. OSSERVAZIONI ESPRESSE DALLA PROVINCIA DI BOLOGNA in merito alla Variante specifica n. 58 al PRG vigente e DETERMINAZIONI in esito alla verifica di assoggettabilità alla Procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica)

Proponente: Provincia di Bologna - Delibera di Giunta Provinciale n. 366 del 07/09/2010

a) OSSERVAZIONE n. 1

A.1) Si segnala la necessità di portare a coerenza i riferimenti ed i parametri urbanistici nella NTA modificate, con la cartografia e gli elaborati di progetto.

Riferimento: "Coerenza tra Cartografia e Normative: Si segnalano alcuni aspetti, probabilmente errori materiali, presenti negli elaborati di progetto, che determinano incongruenze tra le NTA modificate e la cartografia di PRG.

Nello specifico si rilevano:

- *la necessità di uniformare la denominazione del nuovo comparto con la proposta di modifica delle NTA, che riporta ancora i riferimenti ai vecchi comparti;*
- *l'incoerenza tra i dati urbanistici relativi alla capacità insediative riportati in delibera di adozione rispetto a quelli indicati in convenzione e negli elaborati di progetto;*
- *analoghe problematiche si riscontrano rispetto alla superficie territoriale nonché nell'indicazione del coefficiente di trasformazione da SC (sup. complessiva) ad SU (sup. utile), in quanto le NTA modificate riportano $SC = 90\% SU$, mentre la formula corretta ed applicata nel progetto è $SU = 90\% SC$ ".*

b) CONTRODEDUZIONE

A.1) sono stati modificati gli elaborati portando a coerenza i contenuti.

c) SINTESI: ACCOLTA

a) OSSERVAZIONE n. 2

A.2.1) Si chiede di approfondire la proposta di declassamento dell'edificio identificato come "60a1-A2", valutando la eventuale permanenza di elementi tipologici meritevoli di conservazione.

A.2.2) Si chiede inoltre di dettagliare gli interventi di tutela dell'area indicata nel PSC come "giardino di pregio".

Riferimento: "Edifici Vincolati: Rispetto alla proposta di eliminazione delle tutele sui 3 edifici si riscontra che gli edifici indicati con le schede "50a1-A3" e "C4", pur avendo un valore tipologico architettonico, sono ormai compromessi e ridotti a ruderi. Pare meritevole di approfondimento la proposta relativa all'edificio posto nelle vicinanze della Villa Romantica, identificato con scheda "60a1-A2" riscontrando un permanente valore tipologico architettonico.

Si evidenzia inoltre che la villa ed una porzione di area fino al confine con la via Zenzalino vecchia è identificata dal PSC come "giardino di pregio", rimandando la tutela allo strumento attuativo. A questo proposito pare opportuno implementare il progetto predisponendo norme che regolino gli interventi negli ambiti suddetti".

b) CONTRODEDUZIONE

A.2.1) L'edificio esistente ubicato lungo la Via Savini ha subito vari rimaneggiamenti interni ed esterni nel corso degli anni. L'edificio non presenta caratteristiche di interesse storico in tre delle quattro facciate, con superfetazioni aggiunte nel corso degli anni, chiusure di finestrate e portici al piano terra per ricavare vani abitativi. Lo stato di manutenzione dell'edificio è pessimo, con alcune parti dell'edificio crollate, altre pericolanti, grosse lesioni e partiture murarie miste, che compromettono un qualsiasi recupero dell'immobile. Alla luce di tali considerazioni e



19.10.2010

dalla verifica del progetto urbanistico complessivo, si è ritenuto opportuno valorizzare il recupero della Villa Mary, detta Romantica, quale testimonianza storica significativa per il territorio. L'unico elemento di rilevante interesse storico è la ghiacciaia che si trova a fianco dell'edificio a forma circolare parzialmente ipogea, che emerge dal terreno come una collinetta sulla quale sono cresciute essenze arboree infestanti spontanee, il cui stato di interferenza con la struttura sarà da valutarsi in sede di eventuale consolidamento. Lo stato di conservazione del manufatto è mediocre, ma se ne prevede il recupero quale opera testimoniale.

A.2.2) Si integrano le norme del PRG e del Piano Attuativo con la specifica degli interventi ammessi e relative modalità. Nel progetto delle opere di urbanizzazione sarà curato il progetto del verde da una figura professionale specializzata.

c) SINTESI: **ACCOLTA**

a) OSSERVAZIONE n. 3

A.3) Si chiede di integrare la convenzione specificando le prescrizioni a carico del soggetto attuatore, legate all'attuazione del progetto Unico, e di verificare le percentuali di partecipazione dei vari comparti rispetto al costo del potenziamento del depuratore e del collettore, affinché risulti l'effettiva copertura finanziaria dell'opera.

Riferimento: "Convenzione: Rispetto all'interramento di un tratto della linea di MT che attraversa il comparto ad ovest, si segnala la necessità di specificare in convenzione i tempi e gli impegni da parte del soggetto attuatore, come anche l'onere relativo alle dune antirumore e le opere di mitigazione acustica, previste sia in fregio alla linea ferroviaria Budrio-Massalombarda che alla nuova Dorsale 1 asse O-E 4. Si rileva che nelle schede delle NTA di PRG vigenti si indica tra gli oneri a carico dei soggetti attuatori una percentuale del costo finalizzato al potenziamento del depuratore e del collettore fognario nord, pari ad una quota parte del 26.52% per il comparto C2.2 e 13.29% per il C2.4. Nella nuova scheda di comparto modificata, la percentuale per la partecipazione al costo del potenziamento è pari al 26.52%, di cui non si riscontra l'impegno dal proponente in convenzione".

b) CONTRODEDUZIONE

A.3) sono stati modificati gli elaborati portando a coerenza i contenuti.

c) SINTESI: **ACCOLTA**

a) OSSERVAZIONE n. 4

A.4) Sulla base delle considerazioni riportate si chiede di riscontrare puntualmente lo stato dei luoghi e l'applicazione delle eventuali tutele conseguenti alla normativa sovraordinata.

Riferimento: "Area Boscata: Si rileva la presenza sul comparto di aree interessate da vegetazione e più precisamente una nelle vicinanze di Villa Romantica sull'area dove è identificato l'edificio tutelato di cui si propone l'eliminazione del vincolo "C4", la fascia che segue tutta la strada vicinale bianca che attraversa il comparto ex C2.2, quella che circonda l'edificio "50a1-A3" ed infine un'area posta all'estremo nord-ovest del perimetro di comparto. Si segnala che per tali aree, in vario stadio di sviluppo, dovrà essere verificata la coerenza con il vincolo previsto all'art. 7.2 del PTCP, nonché quanto definito all'art. 63 della L.R. 6/2009. A seguito dei rilievi e delle verifiche da compiere potrebbe risultare necessaria anche una parziale riconfigurazione dell'assetto del comparto".

b) CONTRODEDUZIONE

A.4) L'area, riportata nei rilievi dello stato di fatto ed individuata come "area boscata", è in realtà il sedime della Ferrovia Budrio Massalombarda su cui è cresciuta della vegetazione ruderale e sin antropica; essa presenta uno sviluppo di ca. 3530 mq, ma ha una larghezza media di ca. 16 m, inferiore ai 20 previsti dal comma 6 dell'art. 2 del DCPM e dell'art. 6 della LR. Le rimanenti aree in corso di evoluzione seminaturale sono inferiori rispetto a quanto indicato dalla l.r.



19.10.2010

c) SINTESI: **ACCOLTA**

a) OSSERVAZIONE n. 5

A.5) Si chiede di recepire e concordare le soluzioni di innesto prima della definitiva approvazione dello strumento attuativo.

Riferimento: "Svincolo sulla nuova Zenzalino: Si evidenzia che lo svincolo con la nuova strada Provinciale Zenzalino è stato oggetto di osservazione da parte del Settore Lavori Pubblici della Provincia di Bologna, Ufficio manutenzione strade, in sede di Conferenza dei servizi nella seduta del 30 luglio 2010."

b) CONTRODEDUZIONE

A.5) E' stato elaborato un nuovo progetto preliminare in coerenza con quanto indicato.

c) SINTESI: **ACCOLTA**

a) OSSERVAZIONE n. 6 – Ufficio Geologia

Parere favorevole condizionato al rispetto nelle fasi di progettazione delle indicazioni previste nella normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica. In particolare si dovrà provvedere:

A.6.1) 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 nella nota provinciale P.G. 336742/2005 e dalle Del. Reg. 112/2007 e 1677/2005);

A.6.2) alla verifica delle condizioni di stabilità dei versanti e delle condizioni idrogeologiche e litologiche dei terreni interessati (in particolare circa la loro possibile predisposizione all'innescarsi dei fenomeni di liquefazione e/o densificazione in concomitanza di eventi sismici);

A.6.3) all'accertamento, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, della conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

b) CONTRODEDUZIONE

A.6) In fase di progettazione esecutiva saranno seguite tutte indicazioni previste nella normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica. Tale obbligo viene comunque riportato nelle NTA del PUA.

c) SINTESI: **ACCOLTA**



19.10.2010

B. DETERMINAZIONI DEGLI ENTI A SEGUITO DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

ELENCO OSSERVAZIONI

- B.1. AUSL PG 17536 del 05/08/2010
- B.2. ARPA PG 17107 del 30/07/2010
- B.3. PROVINCIA DI BOLOGNA – Settore Lavori Pubblici - PG. 16851 del 28/07/2010, PG 17596 del 06/08/2010
- B.4. AUTORITÀ DI BACINO DEL RENO PG 18698 del 04/09/2010
- B.5. BONIFICA RENANA PG ... del ...
- B.6. HERA S.p.A. PG 16224 del 21/07/2010
- B.7. Enel, Telecom, ...



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. B.1

Proponente: AUSL - PG 17536 del 05/08/2010

a) ISTANZA

In riferimento alla seduta conclusiva tenutasi in data 28/07/2010 e finalizzata all'approvazione del PUA dei comparti C2.2 e C2.4 in variante al PRG vigente e relativi Piani Particolareggiati, nonché alla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS si esprime parere favorevole condizionato a:

B.1.1) In merito all'impatto derivante dal traffico, tema già segnalato in sede di espressione di parere di competenza relativo al PSC, si prende atto delle scelte e delle distanze delle abitazioni ma si segnala che andrà approfondita in sede di ulteriore definizione progettuale la compatibilità acustica delle aree scolastiche, privilegiando soluzioni che permettano di eliminare o minimizzare il ricorso a mitigazioni artificiali;

B.1.2) in merito invece alla criticità rappresentata dal canale Fossano, altro tema già segnalato in sede di espressione di parere di competenza relativo al PSC, si ribadisce l'importanza di attuare gli interventi di risanamento programmati per ottenere, prima del completamento delle residenze poste in prossimità, un ulteriore miglioramento della qualità delle acque del canale tale da eliminare o minimizzare gli inconvenienti attualmente segnalati;

B.1.3) le aree verdi ad uso pubblico dovranno essere adeguatamente attrezzate per favorire la fruibilità da parte delle diverse fasce d'età ed incentivare l'attività fisica e la socializzazione; dovrà essere garantita la continuità e la connessione dei percorsi ciclabili interni ed esterni al comparto soprattutto nella direzione nord-sud, con attenzione agli attraversamenti stradali;

B.1.4) si dovranno rispettare le prescrizioni dell'All. 3 della Del. Interministeriale del 04/02/1977 e ss. ii. per quanto concerne la relazione tra reti fognarie e idriche potabili (fogne a distanza minima 1,5 m dalla tubazione idrica potabile, profondità relativa di almeno 0,5 m ed in caso di impossibilità o intersezioni dovranno essere attuati tutti gli accorgimenti tecnici di protezione);

B.1.5) l'impianto di pubblica illuminazione dovrà rispettare quanto previsto dalla L.R. 19/03 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico, adottando soluzioni atte ad evitare abbagliamento e dispersione luce verso l'alto.

b) CONTRODEDUZIONE

B.1.1) Il progetto preliminare del polo scolastico conterrà opportuni approfondimenti e soluzioni progettuali in merito.

B.1.2) in sede di opere di urbanizzazione sarà curata la progettazione in ottemperanza della richiesta.

B.1.3) in sede di opere di urbanizzazione sarà curata la progettazione in ottemperanza della richiesta.

B.1.4) in sede di opere di urbanizzazione sarà curata la progettazione in ottemperanza della richiesta.

B.1.5) in sede di opere di urbanizzazione sarà curata la progettazione in ottemperanza della richiesta.

c) SINTESI: ACCOLTA



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. B.2

Proponente: ARPA - PG 17107 del 30/07/2010

a) ISTANZA

In riferimento alla seduta conclusiva tenutasi in data 28/07/2010 e finalizzata all'approvazione del PUA dei comparti C2.2 e C2.4 in variante al PRG vigente e relativi Piani Particolareggiati, nonché alla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS si esprime parere favorevole condizionato a:

B.2) In considerazione delle problematiche di rumore in relazione al polo scolastico previsto si rende necessario in sede di ulteriore definizione progettuale presentare nuova documentazione di impatto acustico con l'impegno alla realizzazione di adeguate mitigazioni anche in relazione alla localizzazione degli edifici stessi;

b) CONTRODEDUZIONE

B.2) Il progetto preliminare del polo scolastico conterrà opportuni approfondimenti e soluzioni progettuali in merito.

c) SINTESI: ACCOLTA



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. B.3

Proponente: PROVINCIA DI BOLOGNA – Settore Lavori Pubblici

PG. 16851 del 28/07/2010, PG 17596 del 06/08/2010

a) ISTANZA

In riferimento alla seduta conclusiva tenutasi in data 28/07/2010, in merito alla soluzione di svincolo sulla SP 6 - via Caduti di via Fani, modificato rispetto alla soluzione depositata, si esprime parere favorevole condizionato a:

B.3) In sede di ulteriore definizione progettuale, dovranno essere concordate con il competente Servizio provinciale tutti gli aspetti esecutivi dell'opera (materiali, geometrie, segnaletica, ...) e precisate le competenze manutentive che comunque dovranno prevedere la manutenzione comunale di ogni ramo di svincolo, lasciando alla manutenzione provinciale il solo piano viabile della carreggiata della SP6.

b) CONTRODEDUZIONE

B.3) il progetto dovrà comunque essere valicato dall'ufficio provinciale e saranno avviati specifici accordi sulle modalità esecutiva delle opere e successiva gestione delle opere.

c) SINTESI: ACCOLTA



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. B.4

Proponente: AUTORITÀ DI BACINO DEL RENO PG 18698 del 04/09/2010

a) ISTANZA

In riferimento alla Conferenza dei Servizi tenutasi presso la Provincia di Bologna in data 30/08/2010 finalizzata all'espressione dei pareri in merito alla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS si esprime parere di competenza di non assoggettabilità a tale procedura condizionato a:

B.4) sia presentata richiesta al Consorzio della Bonifica Renana il parere circa inondabilità delle aree interessate dai comparti in oggetto come previsto dal comma 5 dell'art. 4 della Direttiva per la sicurezza idraulica nei sistemi idrografici di pianura del Bacino Reno.

b) CONTRODEDUZIONE

B.4) Tale richiesta è stata presentata dal Comune di Budrio in data 01/09/2010 (PG 18782) ed inviata per conoscenza all'Autorità di Bacino Reno.

c) SINTESI: ACCOLTA



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. B.5

Proponente: CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA

a) ISTANZA

In riferimento alla Conferenza dei Servizi tenutasi presso la Provincia di Bologna in data 30/08/2010 finalizzata all'espressione dei pareri in merito alla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS e alla richiesta di Parere di inondabilità la Bonifica Renana.

B.5) ha espresso un assenso allo schema delle reti di competenza relative allo smaltimento acque bianche e rete duale.

b) CONTRODEDUZIONE

B.5) Il progetto sarà comunque ulteriormente condiviso in sede di opere di urbanizzazione

c) SINTESI: ACCOLTA



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. B.6

Proponente: HERA - PG 16224 del 21/07/2010

a) ISTANZA

In merito al SERVIZIO GAS, si esprime parere di competenza favorevole condizionato a:

B.6.1.1) dovranno essere risolte le interferenze causate dalla realizzazione del nuovo sottopasso ferroviario;

B.6.1.2) occorrerà potenziare la rete gas VII specie esistente su viale Primo Maggio dall'incrocio con via Achille Grandi fino alla nuova rete distributiva all'interno dell'area di espansione, prevedendo un nuovo attraversamento ferroviario;

B.6.1.3) sarà realizzata una nuova cabina di decompressione in prossimità della nuova rotonda nell'incrocio tra la via Zenzalino Sud e la nuova viabilità di comparto;

B.6.1.4) la rete in polietilene di VII specie, si estenderà per tutta la viabilità di comparto con posa abbinata alla rete idrica e sarà ricollegata alla rete distributiva esistente in tutti i punti di incrocio tra la nuova viabilità stradale e quella esistente;

B.6.1.5) le misure interne minime dei manufatti contenenti i misuratori di portata dovranno essere concordate con il tecnico incaricato in fase di sopralluogo. All'interno di tali manufatti, oltre ai misuratori di portata, verranno inseriti dei gruppi di riduzione della pressione;

B.6.1.6) si dovrà realizzare un allacciamento per ogni singolo fabbricato. Il manufatto contenente i misuratori di portata dovrà ubicarsi sul confine di proprietà;

b) CONTRODEDUZIONE

B.6.1.1 - B.6.1.6) sono in fase di studio soluzioni di allaccio diverse al fine di non interferire con il rifacimento di Primo Maggio da poco concluso. Saranno comunque rivalutate le soluzioni progettuali delle reti in relazione alla mancata realizzazione del sottopasso, verificando comunque le possibili interferenze con la fattibilità del sottopasso. Le specifiche richieste saranno da verificarsi e assumere nel progetto esecutivo delle opere in sede di rilascio di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

c) SINTESI: ACCOLTA

a) ISTANZA

In merito al SERVIZIO ACQUEDOTTO, si esprime parere di competenza favorevole condizionato a:

B.6.2.1) dovranno essere risolte le interferenze causate dalla realizzazione del nuovo sottopasso ferroviario, riguardanti la rete di adduzione DN 300 e la rete di distribuzione DN 100, prevedendo nuovi attraversamenti ferroviari;

B.6.2.2) la rete in polietilene, si estenderà per tutta la viabilità di comparto con posa abbinata alla rete gas e sarà ricollegata alla rete distributiva esistente in tutti i punti di incrocio tra la nuova viabilità stradale e quella esistente;

B.6.2.3) in corrispondenza di incroci o parallelismi che generano interferenze con i collettori fognari delle acque nere, la rete idrica dovrà essere protetta dal fodero in PVC e bauletto in CLS;



19.10.2010

B.6.2.4) si dovrà realizzare un allacciamento per ogni singolo fabbricato. Il manufatto contenente i misuratori di portata dovrà ubicarsi sul confine di proprietà;

b) CONTRODEDUZIONE

B.6.2) Le specifiche richieste saranno da verificarsi e assumere nel progetto esecutivo delle opere in sede di rilascio di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

c) SINTESI: ACCOLTA

a) ISTANZA

In merito al SERVIZIO FOGNATURA E DEPURAZIONE, si esprime parere di competenza favorevole condizionato all'attuarsi delle seguenti prescrizioni a carico degli attuatori:

B.6.3.1) nell'ambito della realizzazione del nuovo sottopasso ferroviario, dovrà essere rivisto il progetto di deviazione delle reti fognarie esistenti. In particolare dovrà essere modificato il tracciato della deviazione dei collettori acque nere DN 800 e acque bianche DN 1200 sulla base di quanto indicato nell'allegata planimetria. Dovranno essere verificate le quote dei collettori nel punto di incrocio degli stessi al fine di evitare sifonamenti o riduzioni di sezione;

B.6.3.2) dovranno essere attuate tutte le prescrizioni tecniche contenute nel documento allegato "linee guida per la progettazione di reti fognarie";

B.6.3.3) dovrà stipularsi un rogito di servitù a favore del Comune per la posa e manutenzione delle eventuali condotte di rete fognaria pubblica ricadenti in proprietà privata. L'area asservita dovrà avere una larghezza tale da consentire agevoli interventi manutentivi sulla condotta;

B.6.3.4) le eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico dovranno essere sottoposte a procedure di rilascio dell'autorizzazione allo scarico, secondo quanto previsto nel Regolamento del Servizio idrico integrato;

B.6.3.5) per quanto attiene alla necessità di installare sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, si rimanda al parere degli enti competenti (ARPA, Provincia di Bologna,...);

b) CONTRODEDUZIONE

B.6.3) Saranno rivalutate le soluzioni progettuali delle reti in relazione alla mancata realizzazione del sottopasso, verificando comunque le possibili interferenze con la fattibilità del sottopasso. Le specifiche richieste saranno da verificarsi e assumere nel progetto esecutivo delle opere in sede di rilascio di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

c) SINTESI: ACCOLTA



19.10.2010

C. OSSERVAZIONI al Piano Attuativo Unico PAU pervenute nel periodo di deposito (dal 23 giugno 2010 al 23 agosto 2010) RELATIVI ADEGUAMENTI E CONTRODEDUZIONI

ELENCO OSSERVAZIONI

- C.1. ZANOTTI MARIA PAOLA PG 16843 del 28/07/2010
- C.2. MARZADORI STEFANO PG 17510 del 05/08/2010
- C.3. SILVAGNI STEFANO, MARZADORI STEFANO, PARESCHI ELISABETTA, PETRIZZO VINCENZO PG. 17705 del 11/08/2010
- C.4. ANTONACCHIO ITALIA PG 17892 del 13/08/2010
- C.5. CESARI DIVA, TREBBI RINA, CESARI GIUSEPPE PG 18057 del 18/08/2010
- C.6. COMUNE DI BUDRIO PG 18276 del 23/08/2010



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. C.1

Proponente: ZANOTTI MARIA PAOLA - PG 16843 del 28/07/2010

a) ISTANZA

A seguito della comunicazione di avvio della procedura di apposizione di vincolo espropriativi presenta le seguenti osservazioni:

C.1.1) Si oppone al passaggio della strada sul terreno di proprietà, in quanto tale scelta progettuale taglia l'area di proprietà in due parti uguali creando un danno sia alla coltivazione dell'area sia al potenziale sviluppo urbanistico della stessa;

C.1.2) si riserva di opporsi all'indennità di esproprio, in quanto intende fare valutare il terreno in base ai criteri di ottimizzazione del valore dello stesso, anche in base alla delibera di adozione del PSC e RUE;

C.1.3) considerato che l'area è stata individuata come ans C2 dal PSC, si propone di intraprendere la definizione di un accordo finalizzato ad ottenere da parte della scrivente un diritto edificatorio da utilizzare nell'area o da utilizzare quale decollo su un'area di altra proprietà, il tutto da rendere operativo mediante primo POC.

b) CONTRODEDUZIONE

C.1.1) la realizzazione del collegamento alla Sp 6 si ritiene opera di importanza strategica per il capoluogo e la collocazione e caratteristiche sono legate allo sviluppo dell'area est e dell'assetto viabilistico generale del capoluogo.

C.1.2) I valori di esproprio saranno determinati sulla base di specifiche valutazioni in fase di definizione di indennità.

C.1.3) la definizione delle aree programmate dal POC sarà compiuta dall'Amministrazione sulla base del progetto di sviluppo e della corrispondenza dell'ambito agli obiettivi pubblici calibrati anche mediante procedure concorsuali di concorrenza.

c) SINTESI non accolta



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. C.2

Proponente: MARZADORI STEFANO - PG 17510 del 05/08/2010

a) ISTANZA

C.2.1) Per il fabbricato esistente villa Mary si richiede di poter intervenire mediante intervento di ripristino tipologico, nonché di poter modificare il parametro di Sc esistente mediante la conversione in Su e relativa accessoria, da utilizzarsi in autorimesse interrata.

b) CONTRODEDUZIONE

C.2.1) In analogia con le definizioni assunte per il comparto si assume la superficie utile. La realizzazione di superficie accessoria sarà funzionale alla dotazione di adeguati standards privati (es. parcheggi e locali tecnici e/o accessori) interrati.

c) SINTESI: ACCOLTA



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. C.3

Proponente: SILVAGNI STEFANO, MARZADORI STEFANO, PARESCHI ELISABETTA, PETRIZZO VINCENZO
PG. 17705 del 11/08/2010

a) ISTANZA

C.3.1) modificare il vincolo relativo alla campitura e normativa di tutela "Parchi e giardino di pregio"

b) CONTRODEDUZIONE

C.3.1) Anche in relazione all'osservazione A.2.2 non si ritiene di modificare la perimetrazione di "Parchi e giardino di pregio", di cui comunque ne viene rivisitata la norma al fine di interpretare il possibile recupero del giardino di pregio o più adeguatamente ripristino (in quanto attualmente si tratta principalmente di piante infestanti) mediante progetto del verde redatto da una figura professionale specializzata.

c) SINTESI non accolta



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. C.4

Proponente: ANTONACCHIO ITALIA - PG 17892 del 13/08/2010

a) ISTANZA

A seguito della comunicazione di avvio della procedura di apposizione di vincolo espropriativi presenta le seguenti osservazioni:

C.4.1) si segnala la presenza di una bozza irrigua della Bonifica Renana in prossimità dell'intervento

b) CONTRODEDUZIONE

C.4.1) secondo quanto richiesto dalla Provincia è stato modificato il progetto preliminare e la proprietà non è più interessata dall'apposizione del vincolo.

c) SINTESI: ACCOLTA



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. C.5

Proponente: CESARI DIVA, TREBBI RINA, CESARI GIUSEPPE - PG 18057 del 18/08/2010

a) ISTANZA

C.5.1) Nella convenzione urbanistica art. 11 si richiede di specificare che la corresponsione del valore della potenzialità edilizia pubblica è di competenza del soggetto attuatore della edilizia convenzionata;

C.5.2) Nella convenzione urbanistica art. 14 si richiede di specificare che "il passaggio al comune deve avvenire entro 60 gg dall'avvenuto collaudo positivo, ciò con spese e oneri che resteranno a carico dei soggetti attuatori";

C.5.3) Nella convenzione urbanistica art. 17 prevedere sia la consegna delle fidejussioni pro quota sia unica da Consorzio;

C.5.4) Nell'elaborato PAU n.6 si propone diversa collocazione dell'attraversamento dell'asse O-E 4e del percorso ciclo pedonale;

C.5.5) Nelle NTA Art. 5.....demolizione.....

b) CONTRODEDUZIONE

C.5.1- C.5.3) si ritiene che le richieste sostenute siano già implicite nel testo di convenzione, vengono comunque apportate delle precisazioni nel testo.

C.5.4) Nel progetto esecutivo ai fini del rilascio del permesso delle opere di urbanizzazione potrà essere valutata tale soluzione in coerenza con i collegamenti ciclopedonali generali.

C.5.5) si ritiene che le richieste sostenute siano già implicite nel testo di convenzione, vengono comunque apportate delle precisazioni nel testo.

c) SINTESI non accolta



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. C.6

Proponente: COMUNE DI BUDRIO PG 18276 del 23/08/2010

a) ISTANZA

C.6.1) si richiede di allineare le definizioni di superficie utile e superficie accessoria con la Delibera di Consiglio Regionale n. 279/2010 pertanto i permessi di costruire presentati successivamente all'entrata in vigore del PSC e RUE faranno riferimento a definizioni e percentuali contenuti nel RUE senza che ciò comporti modifiche sostanziali al piano attuativo,

C.6.2) specificare che il soddisfacimento dei requisiti energetici degli alloggi avviene all'interno delle UPI.

C.6.3) correggere l'uso A indicato nell'edificio della romantica

C.6.4) ai fini della definizione del pica inserire in convenzione la tempistica e obblighi per l'attuazione;

C.6.5) si richiede un adeguamento degli articoli della convenzione relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione con le prassi del Comune;

C.6.6) articolare la tempistica di rilascio dei titoli abilitativi (1. pc dorsali, 2. pc u1 ambito, 3. pc edifici) e ottenimento dell'abitabilità

C.6.7) inserire l'impegno di presentazione di un piano di cantiere e della viabilità e l'obbligo di rendere funzionanti le opere U1 e relativi servizi (luce, gas, raccolta rifiuti) preventivamente alla presa in carico del Comune per eventuali residenti

C.6.8) specificare che il progetto delle opere di urbanizzazione ha valenza di schema e che solo in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sarà validato il progetto in coerenza con le standard del Comune per l'esecuzione delle opere stesse (es. il computo riporta cordoli in cemento, il Comune utilizza nel territorio cordoli in granito, ecc)

C.6.9) specificare le distanze ammesse sia dalle strade e aree pubbliche, dai confine dei lotti, sia tra gli edifici, anche all'interno delle UPI

b) CONTRODEDUZIONE

C.6.1- C.6.9) sono stati rivisti i documenti in coerenza con le richieste

c) SINTESI: ACCOLTA



19.10.2010

D. OSSERVAZIONI ALL'AMBITO 1 e AMBITO 2 pervenute nel periodo di deposito (dal 23 giugno 2010 al 23 agosto 2010) RELATIVI ADEGUAMENTI E CONTRODEDUZIONI

ELENCO OSSERVAZIONI

- D. 1. SILVAGNI STEFANO, MARZADORI STEFANO, PARESCHI ELISABETTA, PETRIZZO VINCENZO PG. 17706 del 11/08/2010
- D. 2. SILVAGNI STEFANO, MARZADORI STEFANO, PARESCHI ELISABETTA, PETRIZZO VINCENZO PG. 17707 del 11/08/2010
- D. 3. SILVAGNI STEFANO, MARZADORI STEFANO, PARESCHI ELISABETTA, PETRIZZO VINCENZO PG. 17708 del 11/08/2010



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. D.1

Proponente: SILVAGNI STEFANO, MARZADORI STEFANO, PARESCHI ELISABETTA, PETRIZZO VINCENZO PG.
17706 del 11/08/2010

a) ISTANZA

C.3.1) articolare anche per gli edifici esistenti non demoliti il rapporto in $SU= 0,9$ SCE e relativa accessoria al 65%

b) CONTRODEDUZIONE

C.3.1) In analogia con le definizioni assunte per il comparto si assume la conversione in superficie utile. La realizzazione di superficie accessoria sarà funzionale alla dotazione di adeguati spazi accessori. Gli interventi saranno comunque soggetti a progetto unitario relativo alle Unità di Progettazione delle corti esistenti.

c) SINTESI accolta



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. D.2

Proponente: **SILVAGNI STEFANO, MARZADORI STEFANO, PARESCHI ELISABETTA, PETRIZZO VINCENZO PG.**
17707 del 11/08/2010

a) ISTANZA

C.3.1) aggiornare i testi della convenzione in relazione alle verifiche sopravvenute.

b) CONTRODEDUZIONE

C.3.1) Sono stati modificati i testi in accoglimento delle osservazioni complessive e a seguito di verifiche mirate a chiarirne i contenuti, pertanto sono state accolte le istanze coerenti con la rivisitazione generali.

c) SINTESI parzialmente accolta



19.10.2010

OSSERVAZIONE N. D.3

Proponente: SILVAGNI STEFANO, MARZADORI STEFANO, PARESCHI ELISABETTA, PETRIZZO VINCENZO PG.
17708 del 11/08/2010

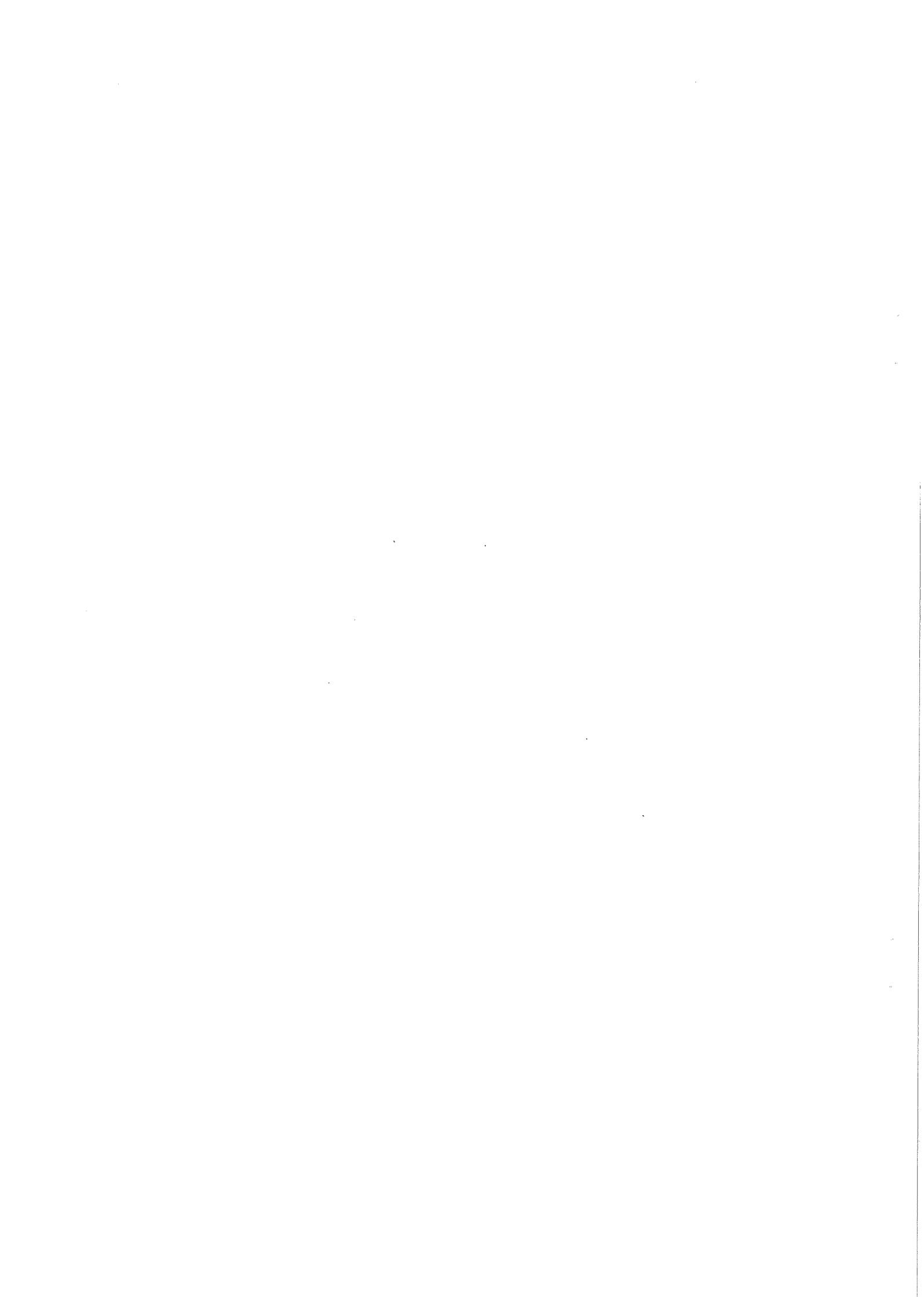
a) ISTANZA

C.3.1) aggiornare i testi delle NTA PP in relazione alle verifiche sopravvenute.

b) CONTRODEDUZIONE

C.3.1) Sono stati modificati i testi in accoglimento delle osservazioni complessive e a seguito di verifiche mirate a chiarirne i contenuti, pertanto sono state accolte le istanze coerenti con la rivisitazione generali.

c) SINTESI parzialmente accolta





19/10/2010

OGGETTI:

1. APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO UNICO DEI COMPARTI C2.2 E C2.4 IN VARIANTE AL PRG VIGENTE (VARIANTE SPECIFICA N. 58)
2. APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AMBITO 1 – COMPARTI C2.2-C2.4 IN CAPOLUOGO, BUDRIO.
3. APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AMBITO 2 – COMPARTI C2.2-C2.4 IN CAPOLUOGO, BUDRIO.

Relazione

IL PIANO ATTUATIVO UNICO (PUA) IN VARIANTE AL PRG VIGENTE (VARIANTE SPECIFICA N. 58)

Contenuti generali:

Il Piano regolatore generale prevede per la zona C2.2 di circa 18 ettari e C2.4 di circa 9 ettari la realizzazione di un insediamento principalmente residenziale con indice territoriale 0,25 di cui 0,10 pubblico, il recupero della Villa Romantica e il rispetto della centuriazione e del sedime dell'asse ferroviario Budrio Massalombarda.

A seguito degli studi compiuti nell'ambito del Piano generale del Traffico e dell'analisi e proposte dei servizi, nonché del Piano Strutturale Comunale, l'Amministrazione ha delineato un diverso assetto per l'area.

In particolare il progetto attuale prevede uno schema planivolumetrico unitario articolato in due nuovi ambiti (rispettivamente, degli Attuatori e del Comune) organizzato mediante una viabilità principale (tangenziale est) e altre di collegamento con le aree consolidate.

L'accessibilità è garantita dalla viabilità di livello sovracomunale Sp 6 mediante il nuovo sovrappasso Zenzalino .

E' prevista un'ampia zona scolastica di 4, 5 ettari per il polo scolastico comunale e superiore e ampie zone di verde sia in continuità all'area scolastica sia alla residenza, oltre che percorsi ciclopedonali protetti diffusi lungo il vecchio asse della ferrovia per Massalombarda e di connessione delle aree a servizio e alla stazione ferroviaria.

E' previsto il recupero della Villa Romantica per usi terziari privati compatibili con il contesto.

Sono presenti due aree verdi di valenza comunale una in connessione con il polo scolastico e una ad est dell'insediamento oltre ad altre aree diffuse, di dimensioni minori, di livello di quartiere.

L'articolazione dell'edificato si sviluppa in fregio ad una dorsale a vocazione prevalente ciclopedonale/woonerf, sfociante in una piazza quadrangolare a parziale destinazione commerciale.

Il parametro delle quantità edilizie viene trasformato da Superficie complessiva a Superficie utile nella misura del 90 % (a cui si aggiunge di superficie accessoria nella misura massima del 65 % della Superficie utile).



19/10/2010

Sulla base di tale conversione vengono inoltre riparametrati gli standards di parcheggi pubblici e di verde pubblico.

Pertanto complessivamente la Superficie Utile è 66.599.mq (compreso l'esistente), di cui 64.356 mq per usi residenziali e 2243 mq minimo per altri usi.

L'attuazione della potenzialità edilizia pubblica pari a circa 24.503 mq di Su viene così definita:

- a. quota parte pari a circa 15.703 mq di SU viene collocata nell'ambito 2 la cui superficie pari a 50.405 mq di cui mq 21.197 per superficie fondiaria, al lordo della superficie assegnata al Demanio, viene ceduta gratuitamente al Comune all'atto della sottoscrizione della convenzione. A seguito della cessione da parte dei soggetti attuatori delle superfici fondiarie e relativa capacità edificatoria dell'ambito 2, il Comune rientra tra le proprietà attive nell'intervento pur non rientrando nel consorzio.
- b. una quota parte pari a 8.800 mq di SU in ragione delle cessioni delle superfici territoriali al Comune e della corrispondenza alle politiche abitative viene attuata previa corresponsione del corrispettivo valore di SU come da art. 3 punto 2.3 da parte dei soggetti attuatori, secondo le modalità di seguito individuate:
 - 8.150 mq circa per edilizia per la vendita a prezzo calmierato con l'obiettivo di garantire un cospicuo contenimento del prezzo di mercato con riferimento al valore del costo di costruzione di un fabbricato corrispondente alle normative attuali e delle spese generali (tecniche –promozionali – commerciali e oneri finanziari) definito ad oggi in 1.723 euro mq di Sc (ai sensi della Delibera Giunta RER 133/2002). L'importo da corrispondere da parte del Soggetto Attuatore per la Potenzialità Edificatoria Pubblica Aggiuntiva al Comune di Budrio così attuata è definito in 230 euro al mq di Su riferito alla data di stipula della convenzione;
 - 650 mq per edilizia convenzionata in proprietà differita e prevede la corresponsione da parte dello stesso al Comune di Budrio di 150 euro al mq di SU di potenzialità edificatoria pubblica riferito alla data di stipula della convenzione. Tale valore è definito in riferimento al valore di riscatto al punto precedente e dalle valutazioni di svalutazioni dell'area per l'applicazione della presente tipologia di edilizia sociale.

L'edilizia convenzionata di cui al punto "b" viene ricompresa nelle UPI (unità di progettazione) dell'ambito 1 di edilizia residenziale libera in maniera uniforme e non concentrata.

L'intervento concorre con un contributo delle opere di Infrastrutture generali (IG) pari complessivamente a 4.800.000 euro, di cui una quota parte a carico dei "soggetti attuatori", una quota parte a carico del Demanio e una a carico del Comune in ragione della capacità edificatoria acquisita.

Gli attuatori assolveranno agli impegni economici di cui sopra, quantificati in € 4.061.338,80, mediante la corresponsione in acconto di € 800.000,00 all'atto della firma delle convenzioni e per la restante quota mediante la progettazione e la realizzazione delle opere così come definite dalla modifica dell'art. 18 approvato dalla delibera di Giunta del 1.10.2010 e cioè alla realizzazione dello svincolo Zenzalino e alla progettazione preliminare dell'intero polo scolastico comunale nonché alla realizzazione della scuola materna, fino alla concorrenza della quota di competenza pari a 3.261.339,00 euro (4.061.338,80 - 800.000,00)

Le modalità d'attuazione del citato progetto si possono riassumere in:



19/10/2010

- un piano attuativo unico a cui partecipano tutti i soggetti che regola i contenuti generali e le opere di servizio a tutti gli insediamenti, nonché le cessioni dell'area del polo scolastico e dell'ambito 2 al Comune di Budrio
- piano particolareggiato dell'ambito 1 che sviluppa il progetto e la ripartizione della capacità edificatoria di tale ambito i cui soggetti attuatori sono i proprietari delle aree, escluse il demanio.
- piano particolareggiato dell'ambito 2 che sviluppa il progetto e la ripartizione della capacità edificatoria di tale ambito il soggetto attuatore è il Comune di Budrio.

Il progetto del PAU presenta i seguenti elementi di variante al PRG vigente:

- Il progetto unitario dei due comparti e la modifica dell'assetto organizzativo interno,
- la modifica del parametro di superficie edificabile da SC a SU e relativi standards,
- modifica della percentuale a usi non residenziale,
- l'eliminazione della tutela di alcuni edifici,
- l'interramento della linea elettrica e relativa modifica dell'area di rispetto,
- l'inserimento della zonizzazione relativa allo svincolo con la Zenzalino – SP6.

Iter e controdeduzioni:

Il PAU è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 26.5.2010.

E' stata data informazione dell'avvenuta adozione mediante affissione all'Albo pretorio, pubblicazione al BUR e sulla Repubblica del 23.6.2010, nonché è stato depositato in libera visione in Segreteria Comunale dal 23.6.2010 al 23.8.2010.

E' stata convocata la Conferenza dei Servizi in data 24.6.2010 e data 28.7.2010 per la seduta decisoria per l'acquisizione dei pareri in merito alla variante al PRG, al Piano Attuativo e allo schema delle opere di urbanizzazione. Nella quale sono stati acquisiti i pareri di USL, ARPA, Bonifica, Snam, Hera.

I pareri Telecom, Enel, Hera Luce saranno acquisiti in sede di specifica autorizzazione o permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Sono pervenute inoltre n. 6 osservazioni:

1. ZANOTTI MARIA PAOLA PG 16843 del 28/07/2010
2. MARZADORI STEFANO PG 17510 del 05/08/2010
3. SILVAGNI STEFANO, MARZADORI STEFANO, PARESCHI ELISABETTA, PETRIZZO VINCENZO PG. 17705 del 11/08/2010
4. ANTONACCHIO ITALIA PG 17892 del 13/08/2010
5. CESARI DIVA, TREBBI RINA, CESARI GIUSEPPE PG 18057 del 18/08/2010
6. COMUNE DI BUDRIO PG 18276 del 23/08/2010

In merito ai contenuti di variante la Provincia si è espressa con delibera n. 366 del 7.9.2010:

- con riferimento istruttorio alla Variante specifica ai sensi della l.r. 47/78;



19/10/2010

- mediante le determinazioni previste in esito alla verifica di Assoggettabilità dello strumento urbanistico alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del DGLS n. 4/2008;
- con parere di competenza previsto in materia di vincolo sismico ai sensi della L.r. 9/2008 e L.r. 19/2008.

Delle riserve ed espressioni di competenza della Provincia, dell'esito della Conferenza dei Servizi, nonché delle controdeduzioni alle osservazioni si dà riscontro nell'"Elaborato di Controdeduzioni".

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AMBITO 1

Contenuti generali:

Si tratta di un comparto a prevalente destinazione residenziale nel quale, come previsto dal Piano Attuativo Unico, sono comprese tutte le quantità edificatorie di competenza dei soggetti attuatori privati nonché una quota di edilizia residenziale da cedere a prezzi convenzionati e in proprietà differita. Sono presenti usi terziari e commerciali nella Villa Romantica e nella piazza. Data la estensione dell'area, il Piano individua delle Unità Progettuali soggette a progetto unitario nelle quali eventualmente saranno ulteriormente suddivisi i lotti.

Sono da considerarsi urbanizzazioni connesse esclusivamente alla realizzazione del Piano Particolareggiato Ambito 1 le opere come individuate nelle specifiche tavole allegate al PP.A1 ed in particolare strade, parcheggi e percorsi pedonali (escluse dorsali del PAU), nonché reti tecnologiche e sistemazione aree verde pubblico.

Iter e controdeduzioni:

A seguito della delibera di Giunta n. 55 del 4.6.2010 è stato avviato il deposito del Piano.

In merito al parere degli enti, essi sono stati acquisiti in Conferenza dei servizi.

Sono pervenute inoltre n. 3 osservazioni:

1. SILVAGNI STEFANO, MARZADORI STEFANO, PARESCHI ELISABETTA, PETRIZZO VINCENZO PG. 17706 del 11/08/2010
2. SILVAGNI STEFANO, MARZADORI STEFANO, PARESCHI ELISABETTA, PETRIZZO VINCENZO PG. 17707 del 11/08/2010
3. SILVAGNI STEFANO, MARZADORI STEFANO, PARESCHI ELISABETTA, PETRIZZO VINCENZO PG. 17708 del 11/08/2010

Dell'esito della Conferenza dei Servizi, nonché delle controdeduzioni alle osservazioni si dà riscontro nell'"Elaborato di Controdeduzioni".

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AMBITO 2

Contenuti generali:

Si tratta di un comparto a prevalente destinazione residenziale nel quale, come previsto dal Piano Attuativo Unico, sono comprese tutte le quantità edificatorie di competenza del Comune di Budrio e in quota minore del



19/10/2010

Demanio. Data la estensione dell'area, il Piano individua delle Unità Progettuali soggette a progetto unitario nelle quali eventualmente saranno ulteriormente suddivisi i lotti.

Nell'ambito 2 sarà possibile dare attuazione a politiche di edilizia sociale pubblica sia mediante l'assegnazione di lotti già espresse negli accordi con Istituto Diocesano, e a politiche pubbliche generali attraverso l'assegnazione mediante procedure di evidenza pubblica della potenzialità edificatoria.

Sono da considerarsi urbanizzazioni connesse esclusivamente alla realizzazione del Piano Particolareggiato Ambito1 le opere come individuate nelle specifiche tavole allegate al PP.A2 ed in particolare strade, parcheggi e percorsi pedonali (escluse dorsali del PAU), nonché reti tecnologiche e sistemazione aree verde pubblico

Iter e controdeduzioni:

A seguito della delibera di Giunta n. 56 del 4.6.2010 è stato avviato il deposito del Piano.

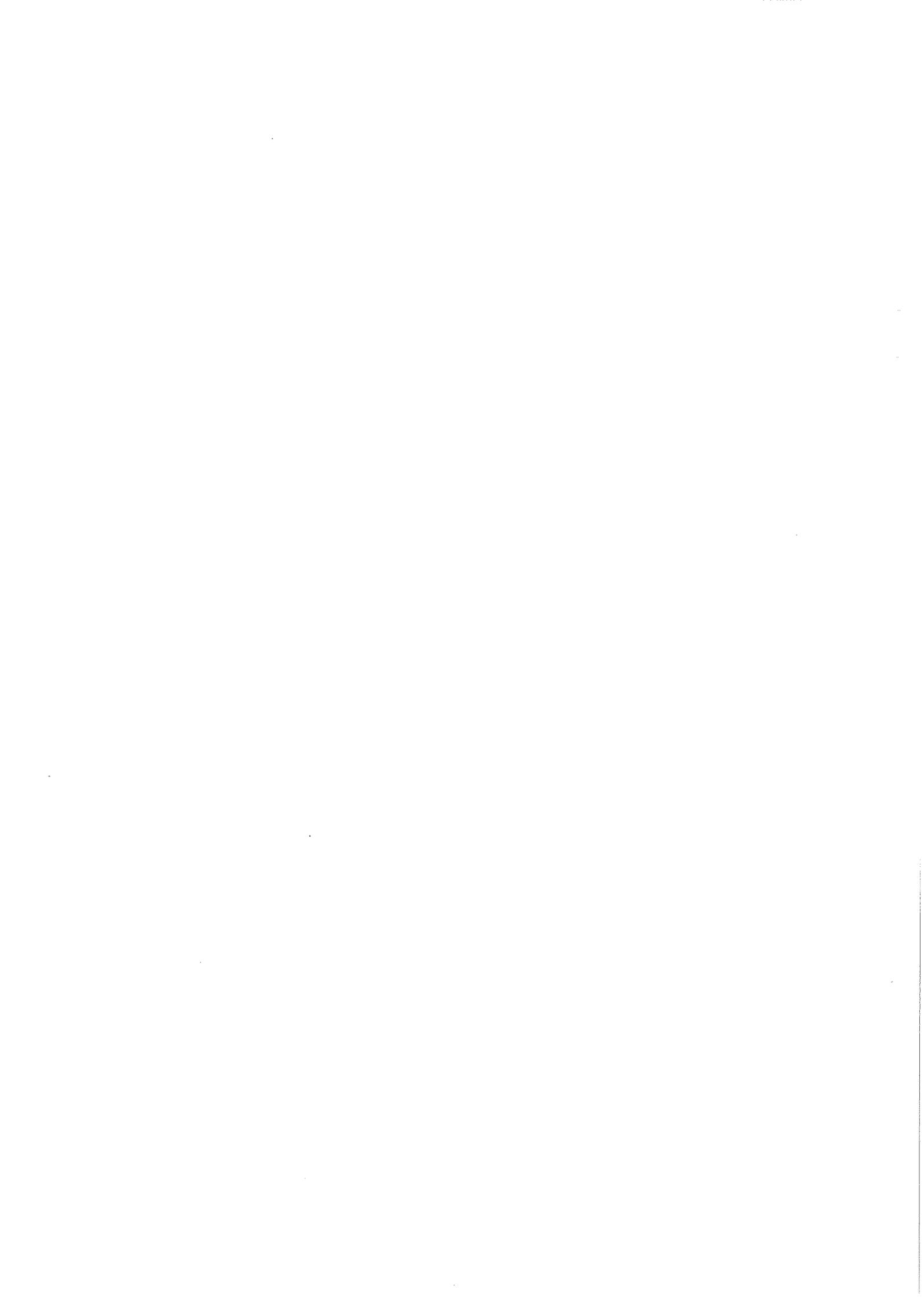
In merito al parere degli enti, essi sono stati acquisiti in Conferenza dei servizi.

Non sono pervenute osservazioni.

Dell'esito della Conferenza dei Servizi, nonché delle controdeduzioni alle osservazioni si dà riscontro nell'"Elaborato di Controdeduzioni".

Il Responsabile del Settore

(f.to Arch. Tiziana Draghetti)



OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO UNICO DEI COMPARTI
C2.2 E C2.4 IN VARIANTE AL PRG VIGENTE (VARIANTE SPECIFICA N. 58)

VISTO:

Si esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18.08.2000
n. 267, in ordine alla regolarità tecnica.

LA RESPONSABILE DEL SETTORE
SVILUPPO DEL TERRITORIO


Arch. Tiziana Draghetti

Budrio, 25 OTT. 2010

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to DAVIDE POLI

F.to D.SSA RITA PETRUCCI

La presente deliberazione viene oggi pubblicata all'albo pretorio per rimanervi quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del Dec. Leg.vo 267/2000.

Budrio, lì 03/11/2010

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to D.SSA RITA PETRUCCI

Si certifica che la presente deliberazione :

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del Dec. Leg.vo 267/2000;

è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini ai sensi dell'articolo 134 - comma 3 - del Dec. Leg.vo 267/2000.

Budrio, lì 03/11/2010

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to D.SSA RITA PETRUCCI

Per copia conforme all'originale.

Budrio, lì 03/11/2010

IL RESPONSABILE
SERVIZIO SEGRETERIA GENERALE
D.SSA NICOLETTA PRATELLA

