

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
con effetto di variante al POC 2014-2019
relativo al sub ambito 2.1 sito in dell'integrazione

del Comune di

GRANAROLO DELL'EMILIA

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 33 del del 26.04.2018

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI
ai sensi degli artt. 22 e 35, comma 4, della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii.,
in applicazione della L.R. 24/2017

Bologna, 8 novembre 2018

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna

Prot. n. 61390 del 8.11.2018 – Fasc. 8.2.2.28/7/2017

Indice generale

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	2
1.1. Il quadro normativo.....	2
1.2. I contenuti della proposta comunale.....	2
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA.....	3
2.1. Il trasferimento di capacità edificatorie da ambiti incongrui.....	3
2.2. Le valutazioni ambientali.....	4
2.3. Gli impegni dell'attuatore nella convenzione.....	5
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	5
3.1. Premessa.....	5
3.2. Gli esiti della consultazione.....	5
3.3. Le conclusioni.....	6
4. GLI ALLEGATI.....	6

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. Il quadro normativo

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

L'articolo 35 della L.R. 20/2000 indica il procedimento approvativo del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevedendo che sia trasmesso alla Città Metropolitana, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Inoltre, ai sensi dell'art. 22, comma 1, lettera b) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. il PUA può prevedere modifiche o integrazioni al POC.

1.2. I contenuti della proposta comunale

Il PUA del “Sub-Ambito 2.1” costituisce modifica al POC 2014–2019 in quanto attribuisce all'area una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quanto previsto dall'ultima variante al POC 2014-2019.

In particolare in merito ai parametri attuativi, il POC vigente prevede:

- una edificabilità pari a 2.232 mq di Su (35 alloggi teorici con alloggio medio 63 mq);
- le dotazioni minime territoriali pari a 2.400 mq;
- gli abitanti teorici insediabili pari a 80 ab;
- L'attuatore del comparto deve essere disponibile a ricevere Diritti Edificatori maturati in altri ambiti del territorio comunale da Soggetti terzi indicati dall'Amministrazione, anche quelli derivanti da altre fattispecie di Accordi in regime di ex PRG, che comunque non incidono nel dimensionamento del POC, nel rispetto comunque delle dotazioni minime richieste dal PSC; al fine di consentire altre opportunità di localizzazione della quota di DE attribuita all'ERS, il soggetto attuatore può permutare dal punto di vista urbanistico, con altri Sub Ambiti già in corso di attuazione, i diritti edificatori ERS convenzionati con altri DE relativi ad edilizia libera qualora le aree individuate per la permuta urbanistica di DE siano ritenute dal soggetto attuatore più interessanti per la prossimità dei servizi. Tale eventualità può essere esercitata anche dopo l'approvazione del PUA e la firma della convenzione, apportando alle convenzioni urbanistiche originarie le necessarie modifiche attuative. Resta in ogni caso ferma la prescrizione di dotare il Sub Ambito di infrastrutture per la mobilità ciclo-pedonale collegate alla via San Donato (Asse dei Servizi).

Con il presente PUA, si propone la modifica dei parametri del POC, come di seguito indicato:

- l'edificabilità è proposta in variante al POC 2014-2019 per due incrementi di Su: il primo di mq. 577 già proposti in sede di prima adozione del PUA in variante al POC e il secondo di 514 mq riconosciuti a seguito di accoglimento di un'istanza del proponente. Vengono quindi previsti 3.324 mq di Su totale, di cui 1.704 mq di Su per edificabilità residenziale di progetto destinata ad edilizia convenzionata per l'affitto e per la vendita;

- le dotazioni minime territoriali sono pari a 3.867 mq;
- l'attuatore ha già contribuito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali (realizzazione della viabilità di accesso al Sub comparto, parcheggi, pista ciclopeditone e fermata del bus sulla via San Donato, nella fase di realizzazione della porzione sud (realizzata utilizzando l'art. 32.2 del RUE); inoltre in base alla convenzione allegata al precedente PUA l'attuatore dovrà provvedere alla riqualificazione dello spazio pubblico individuato tra la Piazza del Popolo e l'area prospiciente la Sede Comunale, procedendo all'installazione di elementi d'arredo, sedute e impianto elettrico, alla ristrutturazione di due magazzini storici, nonché all'ampliamento dell'impianto di sicurezza pubblico nella zona residenziale oggetto del PUA in approvazione;
- il numero di alloggi reali previsti dal PUA, anche a seguito dell'incremento del "secondo atterraggio" proposto nella riadozione, è di 38 alloggi, 3 in più rispetto al POC vigente, con un parametro dell'alloggio medio più ampio di quello indicato nel POC vigente;
- il perimetro del PUA è più contenuto rispetto a quello del POC vigente, in quanto nel frattempo si sono attuate le porzioni a sud dell'area di intervento, utilizzando le possibilità indicate nell'art. 32.2 del vigente RUE – Fascia di Compensazione Territoriale (ex H11 del PRG). Il perimetro del Sub ambito 2.1, viene quindi aggiornato separando la quota parte già attuata, con la porzione a nord ancora da realizzare.

L'Amministrazione Comunale ritiene che la modifica introdotta in sede di riadozione non introduca variazioni sostanziali né al documento di Valsat né agli approfondimenti sismici predisposti a corredo del PUA 2.1, non aumentando il numero di alloggi.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la coerenza del POC con il PSC vigente, che all'art. 25.2 – Ambiti per nuovi insediamenti su area libera, rileva per il suddetto ambito 2 una capacità insediativa complessiva di mq. 40.000, con tipologia insediativa prevalentemente intensiva, rispettando le condizioni di sostenibilità della relativa Valsat del PSC. Si segnalano di seguito alcune riserve e osservazioni puntuali, finalizzate ad una maggior aderenza rispetto ai dettami dello strumento urbanistico generale.

2.1. Il trasferimento di capacità edificatorie da ambiti incongrui

Nella cartografia del POC, sia nel vigente che nella variante proposta dal presente PUA, viene inserita la perimetrazione di un ambito 2.1 nella frazione di Lovoleto, pur non esplicitando il collegamento tra questo e l'ambito 2.1 del capoluogo.

Si chiede pertanto di indicare il ruolo dell'ambito 2.1 di Lovoleto nel presente PUA, specificando in particolare come questo contribuisca al dimensionamento dell'ambito nel capoluogo. Inoltre, poiché non costituisce oggetto del presente strumento attuativo, si chiede di ricondurre l'ambito di Lovoleto alla classificazione di territorio rurale.

Rispetto al perimetro del PUA, si rileva che pur mantenendo le capacità insediative previste dal POC, anzi incrementandole di circa 1.000 mq, l'estensione dell'ambito è ridotta rispetto al POC vigente, in quanto nel frattempo si sono attuate le porzioni a sud dell'area di intervento, utilizzando le possibilità indicate nell'art. 32.2 del vigente RUE.

Prendendo atto che tali capacità edificatorie sono integrative rispetto alle quote indicate nel POC e nel PUA, si ricorda che la facoltà ammessa dal POC vigente di accogliere nell'ambito diritti edificatori maturati in altri ambiti del territorio da soggetti terzi, nel rispetto delle dotazioni minime richieste dal PSC, va recepita come prescrizione particolare da recepire nella Convenzione.

Si ritiene inoltre utile fornire un inquadramento complessivo dell'ambito 2.1 di POC, che ne indichi le quote edificatorie totali, le dotazioni e ne dimostri l'organicità dell'assetto, nonché la sostenibilità delle previsioni rispetto alle infrastrutture previste e realizzate.

Si richiama inoltre quanto indicato in sede di conferenza di Pianificazione della variante al PSC in corso, relativamente alla necessità di un aggiornamento del Quadro Conoscitivo, che riporti oltre i dati, le analisi e le valutazioni inerenti il dimensionamento ed il fabbisogno insediativo, lo standard quantitativo e qualitativo delle dotazioni urbane, anche le risultanze della lettura effettuata sullo stato di consistenza degli insediamenti in ambito urbano ed extra urbano.

OSSERVAZIONE 1

Si chiede di indicare il ruolo dell'ambito di Lovoletto, specificando in particolare come questo contribuisca al dimensionamento dell'ambito nel capoluogo, nonché di ricondurlo alla classificazione di territorio rurale.

Inoltre, rispetto alle porzioni a sud dell'area di intervento attuate utilizzando le possibilità indicate nell'art. 32.2 del vigente RUE, si ritiene utile fornire un inquadramento complessivo dell'ambito 2.1 di POC, che ne indichi le quote edificatorie totali, le dotazioni e ne dimostri l'organicità dell'assetto, nonché la sostenibilità delle previsioni rispetto alle infrastrutture previste e realizzate.

2.2. Le valutazioni ambientali

In merito alla Valsat, si rileva che a seguito di richiesta di integrazioni/chiarimenti da parte di ARPAE distretto in merito all'incremento degli abitanti equivalenti (che passa da 80 a 119) e sul numero delle unità immobiliari derivati dall'incremento di SU in fase di deposito, l'Amministrazione Comunale ha esplicitato che il numero degli alloggi pari a 38 resta immutato. Pertanto nel PUA modificato a seguito delle osservazioni, non viene modificata l'impostazione dell'intero insediamento e le relative tipologie edilizie. Tuttavia nelle ultime integrazioni alla VALSAT si indica che "l'incremento di Su potrà essere raggiunto modificando l'impronta a terra dei corpi di fabbrica previsti che consentirà di aumentare il numero di abitazioni fino ad un massimo di 9 unità". Inoltre, nelle NTA del PUA all'art 8 si indica che eventuali modifiche delle sagome dei fabbricati, aumento o diminuzione del numero delle unità immobiliari rispetto a quelle approvate nel PUA, modificazione dei sedimi, previsti nel PUA, siano esse destinate ad edilizia libera e/o ad edilizia convenzionata per l'affitto o per la vendita, non costituiscono variante al piano e possono essere attuate liberamente nelle singole richieste dei Permessi di Costruire senza la necessità di ricorrere a specifici pareri di Enti.

Prendendo atto della necessaria flessibilità da garantire in sede di esecuzione, si ricorda quanto indicato dalla SAC in merito al tema del livello di dettaglio attuativo del PUA che rappresenta l'ultima fase della pianificazione in cui è possibile operare una valutazione di sostenibilità.

Pertanto si richiamano le prescrizioni degli Enti competenti in materia ambientale, in particolare sul tema del rumore, dell'impermeabilità e degli scarichi, che comportano la necessità di un'ulteriore consultazione qualora siano modificati gli assetti proposti, in modo tale da attuare un intervento diverso da quello valutato nella procedura di VALSAT.

In particolare, rilevando che le norme del PUA prevedono la possibilità di inserire nel lotto 1 un asilo nido privato, si richiama che la eventuale realizzazione di un asilo nido dovrà essere oggetto di aggiornamento della Valutazione di Clima Acustico presentata, che dimostri l'ammissibilità dell'uso proposto.

OSSERVAZIONE 2

In riferimento alle possibilità di modifica delle sagome dei fabbricati e dell'aumento del numero delle unità immobiliari rispetto a quelle approvate nel PUA, si richiamano le prescrizioni degli Enti competenti in materia ambientale, in particolare sul tema del rumore,

dell'impermeabilità e degli scarichi, che comportano la necessità di un'ulteriore consultazione qualora siano modificati gli assetti proposti, in modo tale da attuare un intervento diverso da quello valutato nella procedura di ValSAT.

In particolare, rilevando che le norme del PUA prevedono la possibilità di inserire nel lotto 1 un asilo nido privato, si richiama che la eventuale realizzazione di un asilo nido dovrà essere oggetto di aggiornamento della Valutazione di Clima Acustico presentata, che dimostri l'ammissibilità dell'uso proposto.

2.3. Gli impegni dell'attuatore nella convenzione

A fronte delle indicazioni dello strumento attuativo in merito alle quantità di edilizia convenzionata da realizzare, distinte tra quelle per l'affitto e per la vendita, nonché degli impegni indicati a carico del soggetto attuatore, dentro e fuori dall'ambito, si chiede di recepire tali impegni in convenzione, negli oneri a carico delle parti, precisando che non ricadono tra gli accordi perequativi.

OSSERVAZIONE 3:

Si chiede di recepire in convenzione gli oneri a carico del soggetto attuatore in merito all'edilizia convenzionata e agli altri interventi extra comparto.

4. Periodo di validità del POC e degli strumenti attuativi

Al fine di garantire la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla legge urbanistica, che prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.

OSSERVAZIONE 4:

Si chiede di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, che prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, prevedendo nella convenzione termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1. Premessa

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

3.2. Gli esiti della consultazione

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE, HERA, Atersir, Consorzio della Bonifica Renana, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandola ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate nell'allegata proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da SAC di ARPAE, che pone attenzione su alcuni aspetti critici, quali l'incongruenza della documentazione presentata, la possibilità di modificare in sede di Permesso di Costruire parte dei presupposti sui quali è stata condotta la ValSAT, nonché il mancato rispetto degli aspetti legati alla consultazione del procedimento.

Rispetto a quest'ultimo tema, si ritiene per quanto di competenza, che siano stati rispettati i requisiti di consultazione richiesti dalla procedura di Vas/Valsat, attraverso il deposito e la pubblicazione sul sito del Rapporto Ambientale e delle sue integrazioni predisposte in data 5 marzo 2018, redatti con termini di immediata comprensione da parte di un pubblico non esperto, nonché di agevole riproduzione, garantendo ai cittadini l'opportunità di esprimersi. Durante il periodo di deposito, terminato il 16 luglio 2018, non sono pervenute osservazioni di privati relative alla Valsat.

3.3. Le conclusioni

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT, condizionata** al recepimento delle osservazioni sopra esposte, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e osservazioni ambientali indicate nella "relazione istruttoria" (di cui alla delibera di G.R. 1795/2016, punto 2.c.2.12) predisposta da ARPAE – Struttura Autorizzazioni Concessioni (SAC) di Bologna, allegata.

Si ricorda infine che ai sensi del D.Lgs. 152/2006, la valutazione ambientale comprende anche il monitoraggio, che assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei Piani approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi impreveduti ed adottare le opportune misure correttive. E' quindi necessario dare atto di tali contenuti nel Piano di Monitoraggio elemento costitutivo dei documenti di VALSAT.

Ai sensi della succitata Direttiva Regionale D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016, il Comune, una volta approvato il Piano, la relativa Dichiarazione di sintesi e il Piano di monitoraggio, è tenuto a pubblicarli sul proprio sito WEB ed a trasmetterli alla Città metropolitana.

4. GLI ALLEGATI

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

Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)

La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Alice Savi)