



Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

variante al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
relativo al sub ambito 2.1 sito in via dell'integrazione

del Comune di

GRANAROLO DELL'EMILIA

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
disciplina transitoria di cui alla L.R. 24/2017

Bologna, 2 settembre 2020

Indice generale

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO
 - 1.1. Il quadro normativo
 - 1.2. I contenuti della proposta comunale
2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA
 - 2.1. Coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati
 - 2.2 Le valutazioni ambientali
 - 2.2.1 Il Rumore
 - 2.2.2 La permeabilità
 - 2.2.3 Il rischio idraulico
 - 2.3 Periodo di validità degli strumenti attuativi
3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE
 - 3.1. Premessa
 - 3.2. Gli esiti della consultazione
 - 3.3. Le conclusioni
4. ESENZIONE DAL PARERE IN MATERIA DI VINCOLO SISMICO
5. GLI ALLEGATI

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

La variante al PUA del “Sub-Ambito 2.1” oggetto di istruttoria si è resa necessaria per dare seguito ad alcune prescrizioni derivate dall'accoglimento nella fase di approvazione delle osservazioni della Città metropolitana al PUA originario, adottato e approvato in variante al POC.

Infatti le controdeduzioni, in particolare all'Osservazione 2, stabilivano quanto di seguito riportato: *“La corrispondenza degli edifici, in termini di sagoma e numero di alloggi, a quanto approvato in sede di Piano Attuativo, verrà valutata in fase di rilascio dei titoli edilizi. L'eventuale non congruenza rispetto al Piano approvato, rilevata nel corso dell'istruttoria, determinerà la sospensione del procedimento di rilascio del titolo abilitativo e l'obbligo di procedere, in capo al soggetto attuatore, ad una nuova valutazione ambientale (rumore, impermeabilità, scarichi), con la presentazione di un Piano planivolumetrico generale aggiornato”*.

Il piano nella sua forma approvata prevedeva la realizzazione di 7 lotti. Ad oggi dei sette lotti previsti sono già stati realizzati, coerentemente con lo schema planivolumetrico approvato, il n. 2 e il n.4.

A seguito della presentazione del Permesso di Costruire per il Lotto 3 l'Amministrazione Comunale, avendo rilevato l'incongruenza di tipologia tra l'edificio oggetto della richiesta di Permesso di Costruire e l'edificio corrispettivo individuato dal PUA approvato, ha dato seguito a quanto disposto nel documento di controdeduzione per l'Osservazione 2 precedentemente citato, sospendendo il titolo abilitativo e richiedendo un nuovo documento di VALSAT. Pertanto i soggetti attuatori hanno provveduto alla presentazione della variante non sostanziale al PUA oggetto dell'istruttoria, procedendo ad una contestuale riorganizzazione dell'assetto planimetrico.

Nel suo complesso le previsioni insediative del piano risultano allineate a quelle del POC, ammettendo la realizzazione, su una superficie territoriale pari 17.837 m², di un massimo di 53 alloggi a fronte di una capacità insediativa massima di 3.324,00 m².

La nuova conformazione risulta, analogamente alla precedente, in linea con quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione della 3° variante al POC 2014-2019. Si sottolinea inoltre come la SU totale ai fini urbanistici di 3.285,83 m² sia inferiore a quella ammessa dal POC 2014-2019: 3.285,83 m² < 3.324 m².

Per quanto riguarda i livelli di impermeabilizzazione dei suoli il piano prevede la realizzazione di una superficie impermeabile pari a 7.386 m², ricomprendendo anche l'area destinata alla vasca di laminazione, le aree destinate a parcheggi, la viabilità e l'intera superficie di pertinenza dei lotti senza valutare il verde pertinenziale dei lotti stessi.

La permeabilità generale del comparto è costituita unicamente dall'estensione del verde pubblico, che non è stata oggetto di variazione ed è pari a 5.636 m².

Tale valore consente di affermare che la superficie permeabile del comparto continuerà ad essere maggiore o uguale al 32% della superficie territoriale a disposizione.

Dal punto di vista edilizio i fabbricati di progetto risultano quindi articolati in:

- 2 edifici destinati ad edilizia convenzionata per l'affitto e la vendita (si veda lotto 1);
- 3 edifici quadrifamiliari in edilizia libera (lotti 2 – 3 – 4);
- 4 edifici trifamiliari in edilizia libera (lotti 5 – 6);
- per un totale di n.48 alloggi, salvo una differente realizzazione con mono alloggi in edilizia convenzionata (affitto e vendita) per totale comunque non superiore alle 53 unità immobiliari previste dal POC.

Si evidenzia quindi che la variante al PUA, a parità di SU, propone una quantità di alloggi maggiore rispetto al PUA originario, derivanti dalla modifica delle tipologie edilizie

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la coerenza della variante al PUA con il PSC vigente, tuttavia, si segnalano di seguito alcune osservazioni puntuali. Si precisa inoltre che qualora il Comune non avesse provveduto al recepimento di tutte le osservazioni, si richiama integralmente anche quanto precedente espresso con Atto del Sindaco Metropolitano n. 237 del 14/11/2018.

2.1. Coerenza con gli strumenti urbanistici sovraordinati

L'art. 21 delle NTA del PSC prevede che una parte delle residenze (almeno il 10% del dimensionamento programmato) sia costituita da ERS, al fine di assicurare un'offerta abitativa differenziata e determinare le condizioni per una politica attiva dell'Amministrazione comunale in materia di accesso alla casa per le fasce sociali più deboli. Tale quota è incrementabile fino a rappresentare il 20% in caso di disponibilità di finanziamenti pubblici per le politiche per la casa. Occorre pertanto che l'Amministrazione comunale proceda con il costante monitoraggio delle quote previste nei diversi strumenti attuativi al fine di garantire la piena coerenza con il PSC.

Pur prendendo atto che la presente variante non comporta la modifica delle previsioni di cui al Lotto 1 (sul quale è prevista l'edilizia convenzionata) si chiede di esplicitare, negli atti di approvazione della presente variante, la coerenza con le previsioni del PSC indicando la relativa quota assegnata all'edilizia convenzionata anche nelle NTA del PUA e nella Convezione Urbanistica.

OSSERVAZIONE 1

Si chiede di esplicitare, negli atti di approvazione della presente variante, la coerenza con le previsioni del PSC in tema di ERS, indicando anche l'eventuale quota destinata all'edilizia residenziale convenzionata prevista nel Lotto 1 del PUA anche nelle NTA e nella Convezione Urbanistica. Si sottolinea, altresì, l'importanza di effettuare un costante monitoraggio delle quote di ERS previste dai diversi strumenti urbanistici comunali.

2.2 Le valutazioni ambientali

In merito alla Valsat e richiamando le considerazioni espresse da AACM si rilevano alcune considerazioni in merito al tema rumore, alla permeabilità e al rischio idraulico.

2.2.1 Il Rumore

Occorre preliminarmente evidenziare che il tema dell'impatto acustico rappresenta (unitamente al tema della permeabilità e degli scarichi) una delle componenti ambientali per la quale sono stati richiesti approfondimenti specifici in caso di modifiche alla sagoma dei fabbricati e all'aumento delle unità immobiliari. Tale richiesta è stata effettuata nell'ambito del precedente procedimento urbanistico di cui all'Atto del Sindaco Metropolitan n. 237 del 14/11/2018.

Con riferimento al tema del rumore AACM evidenzia, in particolare, l'assenza di "valutazioni scientifiche che tengono conto della nuova geometria degli edifici e della stima del traffico indotto", nonché l'assenza di superamenti dei limiti acustici come meglio specificato nell'Allegata relazione di AACM alla quale si rimanda.

Tuttavia si da atto del parere espresso da ARPAE APAM prot. 35260 del 13/07/2020 che prescrive la presentazione della documentazione previsionale di clima acustico nell'ambito del permesso di costruire per ogni singolo lotto.

OSSERVAZIONE 2

Si chiede di porre a carico del soggetto attuatore la presentazione della documentazione previsionale di clima acustico al fine del rilascio del Permesso di costruire per ogni singolo lotto.

2.3.2. La permeabilità

Con riferimento al tema della permeabilità si riscontra che i dati forniti dal Comune indicano che la permeabilità generale del comparto, resa dall'estensione del verde pubblico, è confermata per una superficie pari a 5.636 mq che, divisa per l'estensione della superficie territoriale di 17.837 mq determina una quota (seppur ridotta) inferiore al 32%. Si chiede pertanto di aumentare la quota di terreno a permeabilità profonda al fine di garantire il rispetto della quota minima del 32%.

OSSERVAZIONE 3

Si chiede di aumentare la quota di terreno a permeabilità profonda al fine di garantire il rispetto della quota minima del 32%.

2.3.3 Il rischio idraulico

Con riferimento al rischio idraulico e in relazione alle potenziali alluvioni attese, si segnala la necessità di garantire il rispetto delle previsioni di cui alla "Variante di coordinamento tra il PGRA e i Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno", approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2111 del 5 dicembre 2016, che integra le norme del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico del fiume Reno. In base a tale strumento, l'area, ricompresa nella mappa di pericolosità MP 6, ricade nello scenario P2, caratterizzato da alluvioni poco frequenti con tempi di ritorno tra 100 e 200 anni.

Tale assetto deriva dalle analisi svolte nel PGRA, in base alle quali risulta uno scenario P2 sia dovuto al reticolo principale (Torrente Idice), sia al reticolo secondario di bonifica (Scolo Granarolo).

Relativamente a questa doppia criticità non sono state infatti individuate le possibili soluzioni per la messa in sicurezza dalle potenziali alluvioni, nè risulta pervenuto il parere del Consorzio di Bonifica competente in merito alla sicurezza idraulica dello scolo Granarolo limitrofo alla Variante.

Si ricorda inoltre che, in applicazione dell'art. 28, comma 1, delle Norme Integrative della Variante suddetta, è compito del Comune valutare la sostenibilità delle previsioni relativamente al rischio idraulico segnalato (scenario P2) e consentire la realizzazione degli interventi in progetto, valutando le adeguate misure per mettere in sicurezza gli edifici, in riferimento sia alle potenziali alluvioni dall'Idice, sia a quelle legate al reticolo secondario di bonifica.

Si chiede, pertanto, di predisporre un apposito approfondimento sul rischio idraulico per l'area di intervento che individui le adeguate misure finalizzate a garantire la sicurezza dal

punto di vista idraulico.

OSSERVAZIONE 4

Si chiede di predisporre un apposito approfondimento sul rischio idraulico per l'area di intervento che individui le adeguate misure finalizzate a garantire la sicurezza dal punto di vista idraulico.

2.3 Periodo di validità 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 sei 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 5:

Si chiede di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii, che prevede che i PUA siano approvati e convenzionati entro i sei 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 della verifica di conformità urbanistica, 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. Sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015", prevede che L'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia 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: ARPAE Apam Sezione di Bologna, Hera S.p.A, Consorzio della Bonifica Renana ad integrazione dei pareri già espressi dagli Enti competenti in sede di approvazione della 3^a variante POC 2014/2019.

Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si da, infine, atto di quanto evidenziato da ARPAE AACM la quale rileva quanto segue *"considerando l'incertezza progettuale, le carenze valutative ed il procrastinare delle scelte, si conferma l'impossibilità di formulare una valutazione di sostenibilità sulla proposta in oggetto"*

Si prende atto, infine, che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 27/11/2019 al 27/01/2020, non sono arrivate osservazioni di carattere ambientale.

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 della variante al PUA**, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte e dei pareri degli Enti ambientali e delle relative prescrizioni, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella “proposta di parere in merito alla valutazione ambientale” predisposta da AAC Metropolitana di ARPAE (allegato A).

4. ESENZIONE DAL PARERE IN MATERIA DI VINCOLO SISMICO

Si ritiene che la Variante in esame sia esente dal parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio, ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008, per la natura non sostanziale della stessa poiché la Variante propone la ridefinizione delle sagome degli edifici di progetto e dunque non individua nuove aree da edificare. Si richiama, comunque, quanto espresso nel parere sismico relativo al PUA ambito 2.1 Capoluogo PG n. 61321 del 8.11.2018.

5. GLI ALLEGATI

A . proposta di parere in merito alla valutazione ambientale rilasciata da AAC Metropolitana di ARPAE.

Firmato:
La Responsabile
Servizio Pianificazione
Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Firmato:
Referente per il
Coordinamento
della pianificazione
comunale
(Arch. Maria Grazia Murru)

Firmato:
Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)