



Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
relativo all'Ambito ANS C_4 ad Altedo, sub ambito 4a

del Comune di
MALALBERGO

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, 10 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 Le dotazioni di verde pubblico
- 2.2. Le valutazioni ambientali
- 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. 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 di approvazione 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.

1.2. I contenuti della proposta comunale

Il Comune di Malalbergo, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone il PUA di iniziativa privata per dare seguito a quanto programmato nel 1° POC rispetto al sub ambito 4a. L'Ambito ANS C_4 riportato nel PSC approvato, riguarda alcune aree già interessate da un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata – Altedo Zone Omogenee D3 (approvato con delibera consiliare n. 24 del 29/05/1996 e successive varianti), la cui destinazione prevalente è quella terziario-commerciale, oltre ad un lotto ad uso alberghiero. L'Ambito, quasi completamente urbanizzato anche a seguito dalla parziale attuazione del PPIP, è localizzato fra le vie Minghetti e XI Settembre, prevalentemente a margine del tessuto residenziale consolidato di Altedo presente nei versanti sud ed est.

L'area oggetto del PUA è quindi relativa al 1° POC, vigente al momento della presentazione del PUA in oggetto, il quale in variante al suddetto PPIP ha modificato la destinazione d'uso dei lotti ricompresi nel sub ambito 4a (lotti 1, 4a e 4b e parte del 6) da terziario a residenziale. Il mutamento delle destinazioni d'uso previsto nel POC è stato motivato dal cambiamento delle condizioni economiche che sfavorisce il completamento dell'attuazione dell'ambito, creando un “vuoto urbano” all'interno del territorio già urbanizzato.

Per quanto riguarda i parametri urbanistici nel POC, si prevede:

- l'attuazione di un DE privato pari a mq 7.855 di SU (400 mq da destinare ad area diversa dal sub 4a) + mq 2.228 di SA;
- altezza massima dei fabbricati ml. 17.50;
- che le dotazioni urbanistiche (standard) residenziali debbano essere dimensionate e previste come riportato nell'Accordo Art. 18, ovvero in conformità alla normativa del PSC, anche eventualmente integrando quelle già realizzate in relazione al PP Vigente per funzioni terziarie/direzionali. La trasformazione dei lotti per funzioni residenziali deve prevedere 30 mq ogni abitante teorico insediabile (individuato sulla base di 32 mq/ab); gli abitanti teorici complessivi risultano essere 245 (mq 7.855 / 32 = 245), e quindi le dotazioni di verde e parcheggi pubblici non possono essere inferiori a mq. 7.350);

Nell'accordo ex art. 18 del POC i soggetti attuatori si impegnano a compensare la quota di edificabilità pubblica spettante al Comune (costituita da ulteriori 3.945 di SU) con la realizzazione di una infrastruttura stradale, ad oggi già realizzata (nuova viabilità alternativa alla via Ortolani), comprensiva di nuova pista ciclabile a margine della stessa, allo scopo di migliorare le problematiche di tipo infrastrutturale.

Il PUA, in coerenza con quanto programmato dal POC, prevede nelle NTA i seguenti parametri urbanistici:

- superficie utile pari a mq 7.455 di Su oltre 2.155 di Sa;
- altezza massima dei fabbricati ml. 17.50;
- tipologie mono/bi/plurifamiliari/o a schiera e a blocco, secondo una razionale soluzione logico-distributiva;
- usi compatibili. Conformemente a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e Urbanistico sono compatibili con l'ambito le seguenti funzioni:
 - funzioni abitative come UA1 – Residenza, Abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché l'attività di affittacamere;
 - UA2 - Residenza collettiva Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo.

Per ogni singolo lotto il PUA prevede i seguenti parametri:

	Sf (mq)	Su (mq)	Sa (mq)	u. i.	Hf (ml)
LOTTO 1	3.800	2.756	800	40	17,50
LOTTO 4a + 4b	5.994	4.188	1.170	58	17,50
LOTTO 6 (parte)	1.262	511	145	7	17,50

- la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria per soddisfare gli standard che riguardano esclusivamente la realizzazione di un tratto di strada di penetrazione con relativi parcheggi (parcheggio 15);

In merito alle dotazioni di aree pubbliche, nel PUA viene specificato che rispetto alla quantità prevista dal previgente PPIP è stata realizzata la maggior parte dei parcheggi. Infatti, rispetto ai 10.837,16 mq da soddisfare, ne sono stati realizzati 10.432,21 mq. Il PUA quindi prevede esclusivamente il parcheggio "15" di dimensioni pari a 535,40 mq, maggiore dei 404,95 mq restanti.

Nell'ambito del PUA viene precisato che la prevista infrastruttura stradale (circonvallazione ovest), come previsto dall'accordo, è stata realizzata anticipando il PUA, mentre la pista ciclabile, coerentemente con quanto indicato nell'Accordo ex art. 18, verrà realizzata in un ipotetico futuro POC 2.

Per quanto attiene l'ERS, il POC 1 ha previsto di realizzare 27 alloggi in ambiti diversi dal sub 4a oggetto dell'istruttoria (13 nell'ambito 2, 4 nell'ambito 6 e 10 nell'ambito E1), pertanto il PUA non ha previsto nessun alloggio da destinare ad ERS.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la conformità della proposta del PUA alle previsioni urbanistiche del PSC, poiché il comparto è all'interno dell'ambito di nuovo insediamento residenziale ANS C_4 Altedo, programmato nel POC 1 vigente al momento della presentazione del PUA. Si segnalano di seguito alcune osservazioni al PUA.

2.1 Le dotazioni di verde pubblico

Il POC prevede che le dotazioni territoriali debbano essere dimensionate e previste in conformità alla normativa del PSC, anche eventualmente integrando quelle già realizzate in relazione al PP Vigente per funzioni terziarie/direzionali, prevedendo quindi 30 mq ogni abitante teorico insediabile (individuato sulla base di 32 mq/ab); gli abitanti teorici complessivi risultano essere 245 (mq 7.855 / 32 = 245), e quindi le dotazioni di verde e parcheggi pubblici non possono essere inferiori a mq. 7.350);

Nella relazione del PUA, alla tabella 6, si dà atto della quantità di dotazioni di parcheggi pubblici già realizzata e del residuo ancora da realizzare per il raggiungimento della quantità dovuta. Si chiede di effettuare una analoga verifica del verde pubblico esplicitando il raggiungimento delle quantità previste dal POC 1 e in coerenza con il PSC.

OSSERVAZIONE 1

Si chiede di effettuare una verifica delle quantità di dotazioni a verde pubblico al fine di dimostrare il raggiungimento delle quantità previste dal POC 1 e in coerenza con il PSC, analogamente a quanto specificato per le dotazioni di parcheggi pubblici.

2.2. Le valutazioni ambientali

Il PSC ha indicato alcuni obiettivi comuni a tutti gli Ambiti che si dovranno perseguire nel definire le prestazioni ambientali in sede di POC e PUA. Gli stessi sono stati poi riportati nelle specifiche schede di ambito della ValSAT del PSC e del POC.

Preso atto del parere di ARPAE AACM, che qui si richiama, si segnala che rispetto ad alcuni specifici temi ambientali, nonché rispetto alla coerenza con le prescrizioni derivate dai piani sovraordinati (PSC e POC), sarà necessario, in particolare, dimostrare quanto di seguito elencato dandone atto nel documento di sintesi, nonché negli elaborati del PUA. Occorre pertanto che:

- sia garantito il collegamento attraverso idonei percorsi ciclabili e pedonali in sede propria relazionata con la rete ciclopedonale comunale, con i principali nodi di servizi pubblici, centralità urbane e nodi del trasporto pubblico locale al fine di perseguire la sostenibilità dell'intervento in tema di mobilità e connessioni ciclopedonali;
- in merito all'acustica, si dovrà esplicitare di edificare nei limiti fissati dalla Zonizzazione acustica comunale e dai Piani di risanamento acustico, non ammettendo comunque nuovi insediamenti residenziali in aree classificate in classe acustica superiore alla III°. Prendendo atto del parere di ARPAE AACM e dagli altri enti competenti in materia acustica si richiama quanto richiesto dal PSC e dal POC in merito alla necessità di garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito, fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III;
- per quanto riguarda la permeabilità, si prende atto di quanto precisato nel documento di integrazioni volontarie alla ValSAT in cui si dichiara che *“con il presente PUA le aree saranno destinate alla realizzazione di edifici residenziali, con vincoli di superficie permeabile maggiore di quelle relative alla realizzazione di edifici terziari/direzionali”*, tuttavia occorre definire e prescrivere la Superficie Permeabile minima esprimendola in percentuale rispetto alla ST. Si ricorda che possono essere conteggiate nella superficie permeabile soltanto le aree libere a permeabilità profonda.

OSSERVAZIONE 2

Si chiede di dare atto nel documento di Sintesi di avere ottemperato alle prescrizioni ambientali della ValSAT del PSC e del POC, in particolare rispetto al tema delle connessioni ciclo pedonali e della mobilità sostenibile, al tema del rumore e al tema della permeabilità che dovrà essere espressa in termini di percentuali rispetto alla ST includendo nella superficie permeabile soltanto le aree libere a permeabilità profonda.

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 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 3:

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 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 delle osservazioni al PUA, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Come indicato nella DGR 1795 del 31.10.2016, in attuazione della L.R. 13 del 2015, l'Area Autorizzazioni e Concessioni AAC Metropolitana di ARPAE predispose 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 di AUSL, ARPAE, Consorzio di Bonifica Renana, Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile – Servizio Area Reno e Po di Volano, HERA, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia, ATERSIR. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandola ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 11.02.2019 al 12.04.2019, 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 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. GLI ALLEGATI

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

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).

La Responsabile
Servizio Pianificazione
Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)

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

Il Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)