

Città metropolitana di Bologna

ATTO DEL SINDACO METROPOLITANO

L'anno 2021, il giorno diciassette Febbraio, alle ore 12:00 presso gli uffici della Città metropolitana, il Sindaco VIRGINIO MEROLA, ha proceduto all'adozione del seguente atto, con l'assistenza del Segretario Generale Dr. ROBERTO FINARDI, ai sensi dell'art. 38, comma 2, dello statuto della Città metropolitana.

ATTO N.27 - I.P. 428/2021 - Tit./Fasc./Anno 8.2.2.3.0.0/1/2020

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Comune di Castel Maggiore. Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto 4M subambito 5 Formulazione di Riserve. Valutazioni di competenza della Città metropolitana.

Città metropolitana di Bologna

Area Pianificazione Territoriale

Oggetto:

Comune di Castel Maggiore. Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto 4M subambito 5 Formulazione di Riserve. Valutazioni di competenza della Città metropolitana.

IL SINDACO METROPOLITANO

Decisione:

1. *Formula*, in qualità di Rappresentante della Città metropolitana di Bologna¹, *le osservazioni* nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata (PPIP) relativo al comparto 4M, sub-ambito 5, sulla base delle considerazioni contenute nella *Relazione istruttoria*² predisposta dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed allegata al presente atto, quale sua parte integrante e sostanziale (*Allegato n. 1*), nei termini di seguito indicati:

“Osservazione 1 relativa alla quota edilizia convenzionata:

Pur prendendo atto di quanto dichiarato dell'Amministrazione comunale nell'ambito della Relazione tecnica allegata alla DGC n. 21 del 22/02/2019, si chiede che venga rivalutata l'operazione di eliminazione dell'obbligo del versamento del contributo dovuto da parte del soggetto attuatore relativo alla quota di edilizia residenziale pubblica poiché tale impegno era stato calibrato al fine di assicurare la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento di edilizia pubblica nonché tempistiche certe di realizzazione della stessa. In alternativa, si chiede di esplicitare come l'amministrazione comunale intenda perseguire la concreta realizzazione della quota di edilizia residenziale pubblica. In tema di ERS si richiamano, seppur in via generale, anche i principi contenuti nella LR 24/2017 così come ripresi anche dall'art. 3.9 del PTM, che disciplina aspetti qualitativi e quantitativi degli interventi di ERS in particolare nei Comuni classificati tra quelli ad Alta Tensione Abitativa dalla Delibera CIPE 87 del 13/11/2003 come il Comune di Castel Maggiore.

Si chiede inoltre di precisare in convenzione che la quota di Edilizia Residenziale Pubblica totalmente a carico del Comune non concorre nella quota della superficie “facoltativa” e, pertanto, è escluso dal suddetto onere aggiuntivo.

¹ Ai sensi dell'art. 1, comma 8, Legge n. 56/2014 “Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle unioni e fusioni di Comuni”, il Sindaco metropolitano rappresenta la Città metropolitana. Al Sindaco metropolitano di Bologna sono attribuite le competenze individuate all'art. 33 dello Statuto vigente dell'Ente.

² P.G. n. 8741 del 11.02.2021 - Fasc. 8.2.2.3/1/2020.

Osservazione 2 relativa alla quota edilizia convenzionata

Poiché la convenzione allegata alla presente variante al PP sostituisce quella precedentemente sottoscritta ed ancora vigente, si chiede di precisare puntualmente gli oneri a carico dell'attuatore della precedente convenzione già adempiuti, nonché quelli inseriti nell'accordo sottoscritto in data 26 febbraio 2019 e registrato il 13 marzo 2019. In particolare rispetto alla quota di standard già ceduti all'amministrazione comunale e attrezzati, oltre a quelli reperiti all'interno del comparto 4M ma esterni al sub ambito 5. Infine si chiede di precisare in convenzione tempi e modi per la realizzazione della quota di edilizia residenziale pubblica.

Al fine di garantirne la coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, si rammentano le scadenze imposte dalla nuova legge urbanistica, in cui si 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 che essi siano convenzionati nei termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, a pena di decadenza. Le convenzioni urbanistiche dovranno quindi indicare tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

Osservazione n. 3 relativa all'accessibilità e al trasporto pubblico locale

Si chiede di garantire l'accessibilità dell'area in rapporto alla disponibilità del trasporto pubblico locale TPL, alla connessione con il sistema ferroviario metropolitano SFM evidenziandone la connessione con la rete ciclopedonale esistente.

Considerazioni e suggerimenti di carattere generale

Alla luce delle nuove Linee guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi edilizi, relative alle nuove pratiche urbanistiche indicate dalla Regione Emilia Romagna e recepite nel Piano Territoriale Metropolitano adottato con Delibera del consiglio metropolitano n. 42 del 23/12/2020, si fa presente quanto disciplinato all'art. 3.7 "Incremento della resilienza e metabolismo urbano" che individua *azioni di adattamento* evidenziando che tutti gli interventi edilizi devono essere progettati utilizzando soluzioni NBS (Natural Based Solutions) specificate ai c.2 e c.3 ai fini di migliorare la risposta idrologica e contenere l'isola di calore, ed infine con *azioni di mitigazione* come la riduzione dei consumi di energie fossili e la riduzione dei consumi idrici.”;

2. formula, il *Parere motivato in esito alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* prevista nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante in esame, sulla base delle considerazioni e motivazioni riportate nella predetta Relazione Istruttoria e nella Proposta di parere motivato resa da ARPAAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (AACM)³ nei termini di seguito indicati:

³ Acquisita agli atti della Città metropolitana con prot. n. 6991 del 4.02.2021.

“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 VAS della variante allo strumento attuativo, condizionata al recepimento delle osservazioni sopra esposte, in riferimento all’edilizia residenziale pubblica ed alla mobilità, nonché del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B), dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nel “contributo in merito alla sostenibilità ambientale” predisposta da ARPAE AACM (allegato A). Con l’atto di approvazione dello strumento urbanistico, il Comune dovrà dar merito in un apposito elaborato allegato al piano (denominato “dichiarazione di sintesi”) di come le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e degli esiti delle consultazioni, dando atto dell’avvenuto recepimento del Parere Motivato della Provincia, ovvero indicando puntualmente le ragioni per le quali si è parzialmente o totalmente disatteso quanto contenuto nel parere motivato stesso.

Si ricorda infine che ai sensi del D.Lgs. 152/2006 come recepito dall’art. 18 della LR n. 24/2017, la valutazione ambientale strategica 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 imprevisti ed adottare le opportune misure correttive. E’ quindi necessario dare atto dei contenuti del Piano di Monitoraggio in sede di approvazione del piano particolareggiato quale elemento costitutivo dei documenti di VAS.

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.”;

3. *esprime*, nell’ambito del suddetto procedimento urbanistico, il parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio⁴;
4. dispone la trasmissione del presente provvedimento al Comune di Castel Maggiore per i successivi adempimenti di competenza.

Motivazione:

Il Comune di Castel Maggiore è dotato del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), quali strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica approvati ai sensi della L.R. n. 20/2000.

⁴ Agli atti della Città metropolitana con prot. n. 5312 del 28.01.2021.

In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la L.R. 21.12.2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, la quale, in base alle disposizioni di cui all'art. 4, comma 4, lett. b) e lett. c), consente ai Comuni di avviare e approvare, nel corso della prima fase del periodo transitorio, nelle more dell'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), i procedimenti relativi ai Piani comunali vigenti mediante ricorso alla normativa previgente prevista dalla L.R. 20/2000.

Tanto premesso, il procedimento urbanistico in esame ha ad oggetto una Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata (PIPI) che, ai sensi dell'art. 31, comma 2, lett. a), L.R. 20/2000, è riconducibile al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) quale strumento urbanistico previsto dalla relativa disciplina applicabile in via transitoria ai sensi dell'art. 4, comm 4 L.R. 24/2017.

A tale riguardo, la Città metropolitana è chiamata a formulare le Osservazioni, ai sensi dell'art. 35, comma 4, L.R. 20/2000, in applicazione della predetta disciplina transitoria, oltre al parere motivato in esito alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 15 Dlgs. 152/2006 ed al parere sismico ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008.

La presente variante è relativa al Sub-Comparto 5: Area residenziale C1 in corso di attuazione incluso nel comparto individuato dal previgente P.R.G. denominato “Comparto 4M “Frabaccia - Ex Oro Pilla - Villa Zarri”. Il piano particolareggiato del 2004 nel sub-ambito 5 prevedeva una Superficie Complessiva residenziale (SC) 42.047 mq comprensiva anche della quota assegnata all'amministrazione comunale. Il Piano Particolareggiato originario prevedeva che il 20% della Superficie Complessiva residenziale, fosse destinata ad interventi convenzionati: per il 50% a gestione diretta del soggetto attuatore e il rimanente 50% convertita in lotti edificabili, da cedere all'Amministrazione comunale.

Successivamente, a seguito dell'approvazione della Variante di Piano Particolareggiato 2009, tale superficie edificabile, attribuita al privato, è pari a mq. 2.607, è stata liberata dal vincolo convenzionale e trasformata in edilizia libera. A fronte di tale variazione il soggetto attuatore avrebbe dovuto corrispondere al Comune un contributo pari ad € 850.000,00 destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e precisamente per la realizzazione della scuola dell'infanzia, in parte finanziata direttamente dall'Amministrazione Comunale.

La presente Variante recepisce un accordo ex art. 18 LR 20/2000 e prevede un incremento del 5% della potenzialità edificatoria complessiva del comparto a esclusivo favore del Comune di Castel Maggiore, la redistribuzione delle capacità edificatorie attribuite al Comune di Castel Maggiore da destinare ad edilizia residenziale sociale; la redistribuzione delle capacità edificatorie di edilizia libera (mq. 37.542 e che rimane invariata); l'individuazione di un'area extra-standard in cessione all'Amministrazione comunale e l'avvio della fase attuativa 2, in quanto originariamente subordinata alla realizzazione della Nuova variante alla S.P. Galliera ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione della fase 1, opere la cui realizzazione è stata verificata.

La Variante prevede anche l'eliminazione dell'impegno del soggetto attuatore della corresponsione del contributo di € 850.000 a fronte della realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore.

Il PSC classifica l'area in oggetto come "Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)" e il RUE classifica l'area come – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B).

L'Amministrazione procedente ha comunicato l'avvio del presente procedimento trasmettendo la documentazione con nota acquisita agli atti con prot. n. 16389 del 18.03.2020.

La Città metropolitana di Bologna ha successivamente richiesto, con comunicazione del Servizio Pianificazione Urbanistica Prot. n. 22202 del 29.04.2020 la documentazione integrativa relativa alla Variante in oggetto.

A seguito di trasmissione, da parte del Comune procedente, della predetta documentazione completa, con nota acquisita agli atti della Città metropolitana con prot. n. 2746 del 18.01.2021, il Servizio Pianificazione Urbanistica ha avviato il procedimento amministrativo di formulazione delle Osservazioni e del Parere motivato sulla VAS con nota prot. n. 4884 del 26.01.2021 con decorrenza dei termini dal giorno 18 gennaio 2021, quale data di arrivo della suddetta documentazione per la durata complessiva di 90 giorni, ai sensi dell'art. 15 Dlgs. 152/2006 con scadenza prevista per il 18 aprile 2021.

In considerazione della data di conclusione del suddetto procedimento, il Servizio Pianificazione Urbanistica della Città metropolitana ha esaminato il Piano urbanistico in oggetto ed ha predisposto la Relazione istruttoria⁵, che si allega al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (Allegato 1), nella quale vengono formulate le Osservazioni alla Variante, il parere motivato in ordine alla VAS ai sensi dell'art. 15 Dlgs. 152/2006 sulla base di quanto indicato nella proposta di parere motivato di Arpae - AACM⁶ ed il parere sismico ai sensi di legge.

Si richiamano altresì le disposizioni riguardanti l'applicazione delle procedure previste in materia ambientale per i Piani urbanistici comunali, approvate dalla Regione Emilia-Romagna con deliberazione della Giunta regionale 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. 13/2015. Sostituzione della Direttiva approvata con DGR n. 2170/2015*”. In riferimento a quanto previsto dalla suddetta Direttiva, ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni metropolitana (AACM) svolge l'istruttoria sul Piano e sul relativo documento di Valsat controdedotti. ARPAE AACM, entro il termine ordinario di 30 giorni dall'invio del piano e del relativo documento di Valsat controdedotti, predispone una *relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato*, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invia alla Città metropolitana di Bologna che esprime il Parere motivato mediante apposito atto, dandone specifica autonoma evidenza, all'interno dell'espressione in merito al Piano ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000 vigente.

⁵ Vedi nota n. 2.

⁶ Vedi nota n. 3.

Per tutto quanto sopra esposto, si approvano i contenuti della Relazione istruttoria e si richiama quanto non espressamente riportato nel presente atto, disponendo la trasmissione dello stesso, unitamente all'allegato costitutivo, al Comune di Castel Maggiore per la conclusione del procedimento urbanistico in oggetto.

Ai sensi dell'art. 1, comma 8, della Legge 7 aprile 2014, n. 56 “Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle Unioni e fusioni di Comuni”, il Sindaco metropolitano rappresenta la Città metropolitana, convoca e presiede il Consiglio metropolitano e la Conferenza metropolitana, sovrintende al funzionamento dei servizi e degli uffici e all'esecuzione degli atti, esercita le altre funzioni attribuite dalla Legge e dallo Statuto.

Il vigente Statuto della Città metropolitana di Bologna prevede, all'articolo 33⁷, comma 2, lett. g), la competenza del Sindaco metropolitano ad adottare il presente atto, su proposta del Consigliere metropolitano Marco Monesi, con delega alla Pianificazione, Mobilità sostenibile, Viabilità, Sviluppo Economico.

Si precisa, inoltre, che il provvedimento in esame non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio della Città metropolitana, non essendo previsto alcun onere di carattere economico-finanziario a carico dell'Ente medesimo.

Si dichiara che è stato richiesto ed acquisito⁸ agli atti il parere del Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica dell'Area Pianificazione Territoriale, in relazione alla regolarità tecnica del presente atto.

Il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio della Città metropolitana per gg. 15 consecutivi.

Allegati:

Allegato n. 1: Relazione istruttoria (P.G. n. 8741 del 11.02.2021) corredato da:

- ALLEGATO A: Proposta di Parere motivato fornita da ARPAE – AACM (P.G. n. 6991 del 4.02.2021);
- ALLEGATO B: Parere Sismico (PG n. 5312 del 28.01.2021).

Il Sindaco Metropolitano
VIRGINIO MEROLA

⁷ L'articolo 33 dello Statuto prevede che:

1. Il Sindaco metropolitano è l'organo responsabile dell'amministrazione della Città metropolitana, ne è il rappresentante legale e rappresenta tutti i cittadini che fanno parte della comunità metropolitana.

2. Il Sindaco metropolitano:

omissis

g) compie tutti gli atti rientranti ai sensi dell'articolo 107, commi 1 e 2, del D.Lgs. 267/2000, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla legge al Consiglio e alla Conferenza metropolitana;

omissis

⁸ Ai sensi dell'art. 49 del T.U. del 18/08/2000 n. 267.

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del Codice dell'amministrazione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'art.3 del D.Lgs. 12 dicembre 1993 n.39 e l'art. 3 bis, co.4bis del Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. 82/2005).