

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO di iniziativa privata
Ambito "Z" Villa Boselli, via Cadriano

del Comune di

GRANAROLO DELL'EMILIA

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii., in applicazione della disciplina transitoria ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017 e contestuale valutazione ambientale

Bologna, 17 giugno 2021

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. IL QUADRO NORMATIVO

1.2. I CONTENUTI DELLA PROPOSTA COMUNALE

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 ACCESSIBILITÀ

2.2 DOTAZIONI TERRITORIALI E VERDE URBANO

2.3 CONTROLLO DEGLI APPORTI D'ACQUA

2.4 RISCHIO IDRAULICO

2.4 VALIDITÀ DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE

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 e loro varianti, adottati prima o durante il periodo transitorio di tre anni dalla entrata in vigore della stessa legge.

Ai sensi degli artt. 31 e 35 della L.R. 20/2000 il Piano di recupero, che assume valore ed effetti di PUA, è 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 Granarolo dell'Emilia propone il Piano di Recupero di iniziativa privata per l'ambito di riqualificazione “Z” Villa Boselli, previsto dalla specifica scheda d'ambito all'art. 24 del PSC, al fine di adeguare le opere di urbanizzazione dell'insediamento a fronte del mancato completamento e del degrado di reti e infrastrutture comuni a servizio degli immobili. Tale ambito, individuato nelle varianti al PSC e al RUE, approvate con D.C.C. n. 18 e n. 19 del 2021, si è formato attraverso singoli interventi edilizi diretti in applicazione della norma 32.2 del RUE, stralciata nella variante stessa, su cui la Città metropolitana si è già espressa con Atto del Sindaco metropolitano n. 19 del 03.02.2021.

L'area si trova poco a nord-est della frazione di Cadriano, lungo il fronte orientale di via Cadriano, circondata dal territorio rurale e in adiacenza della villa storica da cui prende il nome l'ambito.

L'ambito “Z” Villa Boselli, avente una Superficie Territoriale (ST) di circa 6,7 ettari, è attualmente caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici, come indicati nell'elaborato “Integrazioni PdR”:

- SU totale esistente = 4.261,60 mq;
- 51 alloggi;
- 173 abitanti;
- abitazioni di tipologia perlopiù mono-bifamiliare ed alcuni piccoli fabbricati plurifamiliari aventi al più due piani.

Il piano prevede, con l'interessamento di una superficie di 11.839 mq, interventi di riqualificazione necessari per la sostenibilità infrastrutturale degli alloggi, con riferimento alle reti stradali ed impiantistiche (strade e percorsi ciclabili e pedonali, acquedotto, rete di smaltimento delle acque reflue e meteoriche, rete gas, rete Enel, servizi telefonici, illuminazione). Le NTA del piano indicano, coerentemente con quanto previsto dalla specifica scheda d'ambito del PSC, i seguenti parametri urbanistici di piano:

- SU e SA devono essere uguali alle esistenti conformemente ai titoli rilasciati;
- Interventi ammessi: MO, MS, non sono ammessi frazionamenti delle unità abitative esistenti;
- Usi ammessi: UA1 e servizi alla residenza;

Inoltre, in merito alle dotazioni territoriali, si prevedono nel documento “Integrazioni PdR”:

- parcheggi pubblici: in numero di 72 per 808 mq di superficie;

- area verde ad uso pubblico di 490 mq.

Pertanto il presente Piano di Recupero non comporta l'attribuzione di diritti edificatori, né la programmazione di nuove previsioni urbanistiche, se non degli interventi legati all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria di un comparto già esistente. Si dà atto inoltre che, come dichiarato dal Comune, il presente Piano di Recupero viene approvato in variante al POC vigente.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la coerenza della proposta del Piano di Recupero, alle previsioni urbanistiche del PSC relative all'ambito di riqualificazione "Z" Villa Boselli. Si segnalano di seguito alcune osservazioni relative al Piano di Recupero.

2.1 ACCESSIBILITÀ

Il documento di ValSAT evidenzia l'adeguamento della viabilità stradale e pedonale interna al comparto da attuarsi con il Piano di Recupero anche attraverso la realizzazione di una pista ciclabile, facendo riferimento all'elaborato grafico "T8, planimetria stradale sezioni 1 e 2" per ulteriori approfondimenti. Si prende atto inoltre del finanziamento previsto nel piano comunale delle opere pubbliche 2021-2023 per la realizzazione del tratto ciclabile di collegamento tra la frazione di Cadriano e il Capoluogo, da svilupparsi parallelamente a via Roma. Inoltre viene evidenziato che attraverso future cessioni di aree, per effetto della conclusione delle procedure fallimentari connesse all'attuazione del Piano di Recupero, sarà possibile realizzare il percorso ciclabile in fregio a via Cadriano per il collegamento dell'ambito al vicino centro abitato omonimo.

A tal proposito si evidenzia che nelle suddette planimetrie non risultano chiaramente segnalati i percorsi ciclabili di progetto e anche nelle relative sezioni di progetto vengono individuati esclusivamente marciapiedi e aree pedonali. Pertanto si chiede di specificare negli elaborati cartografici le caratteristiche e l'ubicazione dei percorsi ciclabili, ponendoli altresì in relazione con le piste ciclabili previste per la connessione con i centri abitati circostanti, con particolare riferimento al vicino asse di via di Cadriano individuato come percorso della rete integrativa per la mobilità quotidiana dal PUMS. Rispetto a questo percorso ciclabile di progetto si chiede inoltre di esplicitare le relative modalità attuative previste dall'Amministrazione comunale. Al fine di garantire una migliore accessibilità al comparto anche con modalità di trasporto diverse dalla mobilità privata, si richiede inoltre di evidenziare come i collegamenti ciclopedonali previsti si relazioneranno alle fermate di trasporto pubblico esistenti sulla via di Cadriano.

OSSERVAZIONE 1:

A fronte dell'adeguamento dei percorsi pedonali e ciclabili previsto dal piano, si chiede di segnalare negli elaborati cartografici le piste ciclabili di progetto interne al comparto mettendole in relazione ai percorsi ciclabili di connessione con i centri urbani circostanti, in particolare quelli insistenti sulle direttrici individuate dal biciplan metropolitano del PUMS all'interno della rete per la mobilità quotidiana, evidenziando inoltre le connessioni con le fermate di trasporto pubblico esistenti sulla via di Cadriano, per garantire un'adeguata e sicura accessibilità sostenibile al comparto.

2.2 DOTAZIONI TERRITORIALI E VERDE URBANO

Il Piano di Recupero prevede la realizzazione di un'area verde ad uso pubblico per un totale di 490 mq e la realizzazione di 72 stalli parcheggio di cui 5 riservati ai disabili. Si rimanda

alla tavola "T8, planimetria stradale sezioni 1 e 2" per la localizzazione di tali dotazioni di progetto. Si segnala inoltre che gli edifici esistenti sono dotati di stalli privati.

Fermo restando che si rende necessaria una revisione dell'elaborato grafico per individuare in maniera univoca i parcheggi pubblici previsti e l'area a verde pubblico di progetto specificando altresì le caratteristiche di quest'ultima, si chiede di garantire il rispetto della soglia di 18 mq per abitante, assunta come riferimento per le dotazioni di verde pubblico anche negli ambiti di riqualificazione dall'art. 28 del PSC di Granarolo, ricavando ulteriori aree verdi attrezzate per incrementare le relative dotazioni, considerando che l'ambito è stato recentemente incluso nel territorio urbanizzato con la variante al PSC, approvata con D.C.C. n. 18/2021, con lo specifico obiettivo della sua riqualificazione urbana, anche attraverso il presente Piano di Recupero.

All'interno di tali approfondimenti pare opportuno, inoltre, valutare soluzioni alternative o compensative, anche all'interno delle dotazioni territoriali previste o lungo i percorsi ciclabili e pedonali, in coerenza con il Regolamento comunale del verde, in merito all'abbattimento previsto di un filare composto da 41 alberi di noce a causa dello stato delle piante e delle interferenze con i sottoservizi di progetto. Si ritiene infatti necessario, come anche sottolineato nel contributo di ARPAE AACM, favorire la presenza diffusa e l'incremento delle superfici e dotazioni arboree e arbustive nelle aree urbane, in particolare nei Comuni della prima fascia di pianura, con riferimento agli obiettivi del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR) e a quelli indicati all'art 37 del PTM in materia di forestazione metropolitana.

OSSERVAZIONE 2:

Stante la necessità di un'univoca individuazione e di un maggiore dettaglio progettuale dell'area destinata a verde pubblico per una superficie di 490 mq nell'elaborato grafico "T8, planimetria stradale sezioni 1 e 2" nonché di una più chiara rappresentazione delle dotazioni destinate a parcheggio pubblico, si chiede di garantire il rispetto della soglia di 18 mq per abitante, assunta come riferimento per le dotazioni di verde pubblico anche negli ambiti di riqualificazione dall'art. 28 del PSC di Granarolo, ricavando ulteriori aree verdi attrezzate per incrementare le relative dotazioni, considerando che l'ambito è stato recentemente incluso nel territorio urbanizzato con la variante al PSC, approvata con D.C.C. n. 18/2021, con lo specifico obiettivo della sua riqualificazione urbana, anche attraverso il presente Piano di Recupero.

A tal proposito, con riferimento alle considerazioni di ARPAE AACM a riguardo, si chiede inoltre di considerare soluzioni alternative o compensative rispetto al previsto abbattimento di un filare di alberi, con l'obiettivo di incrementare la presenza di verde urbano, in coerenza con gli obiettivi di forestazione metropolitana individuati dal PTM, nonché in accordo con il PAIR.

2.3 CONTROLLO DEGLI APPORTI D'ACQUA

L'intervento ricade in area di controllo degli apporti d'acqua, ai sensi dell'art. 4.8 del PTCP, ed è stato pertanto eseguito il dimensionamento della vasca di laminazione a servizio del comparto, attraverso i parametri e le modalità indicate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Reno.

Il comparto di Villa Boselli ricade invece nell'area normata per il controllo degli apporti del Sistema Idraulico Navile e Savena Abbandonato.

Perciò, anche se la vasca di laminazione di progetto risulta sovradimensionata rispetto ai parametri utilizzati per il calcolo, è opportuno, come indicato nel contributo di ARPAE AACM, verificare i parametri di progettazione secondo le indicazioni previste dall'art. 5 delle Norme di Piano del Sistema Idraulico Navile e Savena Abbandonato.

OSSERVAZIONE 3:

Dato che il dimensionamento della vasca di laminazione a servizio del comparto è stato calcolato seguendo quanto indicato dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume

Reno, si chiede di verificare, come indicato anche nel contributo di ARPAE AACM, se tale dimensionamento soddisfi anche i parametri di calcolo previsti dal Piano del Sistema Idraulico Navile e Savena Abbandonato, in quanto l'ambito in oggetto ricade nell'area normata da quest'ultimo piano.

2.4 RISCHIO IDRAULICO

Il comparto oggetto del Piano di Recupero ricade nelle zone di pericolosità P2 sia in relazione al reticolo principale che a quello secondario. Si prende atto della dichiarazione del tecnico comunale secondo cui le elaborazioni redatte dal professionista incaricato, unitamente ai pareri espressi in materia ambientale, sono coerenti con le disposizioni contenute nel Decreto del Segretario Generale del Distretto idrografico del Fiume Po del 31/05/2017, e che attesta la congruità tra le condizioni di pericolosità e le trasformazioni proposte anche con riferimento al non aumento dell'esposizione al rischio. A tale riguardo, tenendo comunque conto che l'oggetto del piano di recupero è la riqualificazione delle opere di urbanizzazione, si chiede, come anche segnalato da ARPAE AACM, di approfondire gli aspetti relativi al non incremento del rischio idraulico con un approccio che consideri l'intero ambito "Z" con gli edifici esistenti, anche con riferimento all'eventuale presenza di piani interrati, considerando l'obiettivo generale di rigenerazione definito dal PSC per lo stesso ambito, prevedendo eventuali mitigazioni se ritenute necessarie.

OSSERVAZIONE 4:

Con riferimento a quanto esposto da ARPAE AACM, tenuto conto di quanto già dichiarato dal Comune e dell'oggetto del presente piano e visto l'obiettivo generale di rigenerazione definito dal PSC per l'ambito "Z", si chiede di approfondire gli aspetti relativi al non incremento del rischio idraulico con un approccio che consideri l'intero ambito con gli edifici esistenti, anche in riferimento a eventuali piani interrati, prevedendo eventuali mitigazioni se ritenute necessarie.

2.5 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, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

OSSERVAZIONE 5:

Si richiama di garantire nella convenzione la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017, indicando tempi certi e brevi per l'attuazione delle previsioni, nonché tutti gli obblighi del soggetto attuatore derivanti dall'approvazione del piano.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E PARERE SULLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE

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.

In applicazione dell'art. 5 della L.R. 19/2008, la Città metropolitana esprime inoltre il parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B).

3.2. GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Sono pervenuti alla Città Metropolitana di Bologna i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: AUSL, ARPAE Distretto Urbano, Consorzio della Bonifica Renana, Agenzia regionale per la Sicurezza e la Protezione Civile, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia, HERA spa. Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla ValSAT in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale.

Si prende atto, inoltre che nel periodo di pubblicazione della ValSAT, dal 11/01/2019 al 12/03/2019, e che non sono pervenute osservazioni al documento di 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 del PUA in attuazione del POC vigente, condizionata al recepimento delle riserve e osservazioni sopra esposte, delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, anche in riferimento alle considerazioni 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 ARPAE – AACM;
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).

Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Mariagrazia Ricci
(firmato digitalmente)

Funzionario tecnico
Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Francesco Selmi
(firmato digitalmente)