

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Variante al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa privata
relativo al comparto in frazione Marano località Maranina

del Comune di

GAGGIO MONTANO

PROCEDIMENTO:

Formulazione OSSERVAZIONI
ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000,
in applicazione delle disposizioni transitorie di cui
all'art.4, comma 4, L.R. n. 24/2017

Bologna, 6 giugno 2019

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna
Prot. n. 35636 del 6.06.2019 – Fasc. 8.2.2.8/11/2019

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.....	2
2.1. Periodo di validità degli strumenti attuativi.....	2

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.

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.

1.2. I contenuti della proposta comunale

Il Comune di Gaggio Montano, dotato di PSC, RUE e POC approvati, propone una variante ad un PUA di iniziativa privata in frazione Marano, località Maranina. L'area oggetto della variante è stata pianificata tramite un Piano attuativo approvato nella sua prima versione nel 1990 come Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PPIP) attuativo del PRG ed è stato oggetto di diverse varianti. Le previsioni sono state in larga parte attuate, eccetto quattro lotti (3, 6, 13 e 18) confermati con la presente variante e altri quattro dei quali si chiede lo stralcio. Con la variante in oggetto si intende infatti prorogare la scadenza della convenzione e proporre lo stralcio dei lotti 19, 20, 21 e 22 apportando una revisione del perimetro del PUA, con la conseguente revisione della dotazione di standard di aree pubbliche da destinare a parcheggi ed aree verdi. L'Amministrazione dichiara di non modificare le tipologie di progetto, la viabilità e le Norme di attuazione.

Stante l'entità della proposta che si concretizza in una riduzione della capacità edificatoria e lo stato di attuazione degli interventi in gran parte già realizzati, si prende atto della dichiarazione del tecnico incaricato di esentare la variante dalla valutazione del rischio sismico e dalla VALSAT.

2. LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

Si riconosce in termini generali la conformità della variante al PUA in riduzione, con la pianificazione comunale segnalando di aggiornare alla prima occasione utile il perimetro dell'ambito negli strumenti urbanistici generali del Comune. Si riportano inoltre alcune osservazioni puntuali di seguito riportate.

2.1. La riduzione del rischio sismico

Prendendo atto dello stato di attuazione degli interventi e che il PUA vigente è stato approvato precedentemente alla variante al PTCP per la riduzione del rischio sismico, si segnala la presenza di una frana quiescente come indicato dalla tavola 2C del PTCP. Pertanto, con riferimento agli interventi ancora da realizzare, si segnala la necessità di tenere in debita considerazione il rischio derivante dall'amplificazione sismica al sito.

In fase esecutiva dovrà dunque essere valutata la risposta sismica locale al fine di definire gli effettivi fattori di amplificazione anche avvalendosi degli studi effettuati in sede di realizzazione degli interventi già edificati. Ai fini della riduzione del rischio sismico si dovrà inoltre tenere in debita considerazione la coincidenza delle frequenze di risonanza tra il suolo e le strutture in progetto.

In considerazione delle criticità derivanti dalla presenza di un'area potenzialmente instabile si evidenzia la necessità di effettuare una o se necessario più verifiche della stabilità del versante al fine di progettare eventuali interventi di stabilizzazione. Occorrerà prestare massima attenzione alla definizione dei livelli di soggiacenza delle eventuali acque sotterranee presenti nelle aree oggetto di intervento, nonché alla verifica della rete scolante esistente e di progetto che dovrà essere opportunamente dimensionata in funzione dei nuovi apporti di acque provenienti dalle fognature e dal deflusso superficiale e sotterraneo. Infine le nuove opere dovranno essere realizzate in conformità con le norme previste dal decreto ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

OSSERVAZIONE 1:

Si chiede di recepire le indicazioni volte alla riduzione del rischio sismico sopra dettagliate.

2.2. Convenzione e validità dello strumento attuativo

Si prende atto di quanto dichiarato dall'Amministrazione Comunale in merito alla validità dell'attuale convenzione del Piano Attuativo, approvato nel 1990 e oggetto di modifiche fino al 2008, seppur non pervenute a questa amministrazione.

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 2:

Si chiede di aggiornare la convenzione garantendo la necessaria coerenza con le disposizioni legislative vigenti sul periodo transitorio della L.R. 24/2017.

La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Alice Savi)

Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)