



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TRASPORTI

Servizio urbanistica e attuazione PTCP

OGGETTO:

Variante al Piano Strutturale Comunale di MONGHIDORO
 Procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000

**CONTRIBUTO CONOSCITIVO E VALUTATIVO DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA
RELATIVO AI DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE PREDISPOSTI DAL COMUNE
DI MONGHIDORO PER LA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE**

Bologna, 3 novembre 2008

Prot. n. 462098/2008 del 5.11.2008 - Classifica 8.2.2.6/13/2008 Prov Bo

Via Rizzoli n. 9/Galleria del Leone n. 1 - 40124 Bologna - Tel. 051 6598520/6598681 - Fax 051 6598524 -
giuseppe.petrucchi@provincia.bologna.it

La Provincia di Bologna è registrata Emes - Reg. n. 1-000432 - www.provincia.bologna.it

INDICE

Premessa	3
Variante a): l'articolo 14 bis delle norme	3
Variante b): l'aumento del dimensionamento	4
Variante c): l'eliminazione della destinazione pubblica	4
Sul parametro di misura della capacità edificatoria	5
Sulla Valutazione Ambientale Strategica	5
La sicurezza del territorio.....	6

Premessa

La trasformazione del PRG in PSC attraverso le procedure dell'art 43 della l.r. 20/2000 (cosiddetto "spacchettamento") rende il PSC del Comune di Monghidoro inevitabilmente molto simile ad un PRG, e quindi piuttosto rigido nell'individuazione degli ambiti, del dimensionamento e delle operazioni ammesse.

A proposito di tale procedimento si segnala peraltro che lo stesso articolo 43 della LR 20/2000 precisa che rimane fermo l'obbligo di adeguamento degli strumenti formati attraverso lo "spacchettamento" del PRG vigente entro 10 anni dalla data di approvazione del PRG. Nel caso di Monghidoro (PRG approvato con delibera G.P. 417 del 13/09/1999), quindi, si sottolinea che entro la fine del 2009 il Comune è chiamato ad adeguare il proprio piano comunale (PSC/RUE/POC) ai contenuti e alle procedure previste dalla LR 20/2000.

Nello specifico della Variante, il PSC vigente non prevede la possibilità di intervenire sulla trasformazione degli ambiti consolidati con operazioni che possano incrementare l'edificazione esistente, condizione che, associata a definiti benefici pubblici, l'Amministrazione comunale ritiene invece importante per promuovere la riqualificazione degli ambiti consolidati di più antica formazione.

La variante in oggetto prevede quindi la possibilità di attingere ad una quota di edificabilità aggiuntiva rispetto a quella prevista dal dimensionamento del PSC, per favorire i progetti che migliorino la qualità dell'abitato esistente con operazioni di rinnovo e per le trasformazioni degli ambiti da riqualificare RIQ2 che non avevano nel PSC una precisa quantificazione.

La quota di edificabilità aggiuntiva è pari a 12.000 mq di superficie complessiva (85 alloggi) per gli insediamenti misti, prevalentemente residenziali, a cui si aggiunge una ulteriore quota di 2.000 mq prevista per la riqualificazione degli ambiti specializzati per attività produttive.

Nello specifico la variante è costituita da quattro proposte di modifica al PSC vigente:

- a. un nuovo articolo da integrare nella normativa del PSC per rendere maggiormente elastiche le operazioni di riqualificazione urbana;
- b. la definizione di un dimensionamento aggiuntivo di 12.000 mq di Sc ad usi misti e 2.000 mq per gli ambiti specializzati produttivi;
- c. l'eliminazione della destinazione pubblica di un'area oggi in degrado all'interno del capoluogo che potrà essere oggetto di riqualificazione a seguito della variante;
- d. l'eliminazione di edificabilità nella frazione di Campeggio per riportare alcuni lotti ancora ineditati e oggi facenti parte del consolidato alla destinazione agricola.

Variante a): l'articolo 14 bis delle norme

Come anticipato in premessa, la Variante introduce un dispositivo normativo finalizzato a rendere maggiormente flessibile un PSC piuttosto rigido, perché formato attraverso lo spacchettamento del PRG. La norma proposta dalla Variante promuove la riqualificazione urbana attraverso l'introduzione di una quota di edificabilità aggiuntiva, condizionata alla realizzazione di opere di interesse pubblico, e introduce elementi di flessibilità nella distribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva e nel perimetro degli ambiti di intervento.

Condividendo nel merito gli obiettivi e i contenuti della norma proposta, si ritiene tuttavia necessario inserire alcune precisazioni al testo normativo, per rendere maggiormente espliciti alcuni contenuti:

- si chiede innanzitutto di esplicitare che gli interventi di riqualificazione di cui all'oggetto della norma dovranno essere attuati attraverso POC e successivamente Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

- in secondo luogo si chiede di sancire attraverso un accordo ex articolo 18 con i privati la quota di benefici pubblici cui è subordinata l'operazione di riqualificazione e l'utilizzo della capacità edificatoria individuata in ciascun POC;
- si chiede inoltre di specificare che la verifica di sostenibilità del POC, cui è subordinata la definizione della quota di edificabilità aggiuntiva, dovrà essere finalizzata a verificare gli effetti in termini di densificazione del tessuto esistente, garantendo il mantenimento di parametri compatibili con la morfologia del tessuto edificato esistente (cfr. art. 10.4 del PTCP) e di rapporto con il sistema dei servizi e della mobilità locale, oltre che di compatibilità rispetto al sistema delle tutele e dei vincoli sovraordinati. Nel caso della potenzialità insediativa produttiva la citata verifica di sostenibilità dovrà riguardare anche la rispondenza ai criteri di cui all'articolo 10.9 commi 4 e 5 del PTCP;
- si esprimono infine alcune perplessità in ordine all'applicazione della norma anche negli ambiti specializzati per attività produttive (PRO), in quanto non risultano sufficientemente specificati gli obiettivi e le finalità degli interventi. Si chiede pertanto di meglio chiarire e circostanziare l'utilizzo di tale dispositivo anche all'interno degli ambiti produttivi, in particolare richiamando gli obiettivi e i limiti relativi all'insediamento di attività produttive in territorio montano di cui all'articolo 10.9 comma 4 e 5 del PTCP.

Variante b): l'aumento del dimensionamento

Per quanto riguarda il dimensionamento del PSC, il dato di partenza (pari a 60.336 mq di Sc) deriva dalla conferma delle previsioni insediative del PRG, che risultano leggermente sovradimensionate rispetto agli indirizzi del Piano Provinciale, il quale dispone, per i territori montani, di prevedere un dimensionamento complessivo comunale delle nuove previsioni non superiore alla produzione di nuovi alloggi registrata negli ultimi 10 anni (a Monghidoro media comunale pari a 43 alloggi/anno).

La quota di edificabilità aggiuntiva è pari a 12.000 mq di superficie complessiva per gli insediamenti misti, prevalentemente residenziali, a cui si aggiunge una ulteriore quota di 2.000 mq prevista per la riqualificazione degli ambiti specializzati per attività produttive.

Si ritiene che la proposta di aumento del dimensionamento residenziale sia coerente con gli indirizzi del PTCP, oltre che per l'esiguità della quota aggiuntiva (85 alloggi), soprattutto in quanto trattasi di una potenzialità edificatoria spendibile esclusivamente per operazioni di riqualificazione e di trasformazione del tessuto edificato già esistente.

Per quanto riguarda la potenzialità edificatoria aggiuntiva destinata agli insediamenti produttivi, invece, si richiama la necessità di specificare, come già richiamato, la rispondenza agli indirizzi del PTCP.

Variante c): l'eliminazione della destinazione pubblica

Per quanto riguarda l'eliminazione del vincolo a destinazione pubblica di un'area individuata dal PRG per la localizzazione della caserma dei vigili del fuoco (AM), si prende atto dei conteggi sviluppati al fine di attestare la rispondenza del piano alla dotazione di standard prevista dalla legislazione vigente, anche a fronte dell'eliminazione proposta.

A questo proposito, però, richiamando la stessa relazione della Variante al PSC, si segnala che l'area in questione è classificata dal PSC come ambito consolidato di tipo CON1, mentre la destinazione pubblica AM dell'area è individuata all'interno degli elaborati del POC.

In materia di dotazioni territoriali, infatti, il PSC ha il compito di indicare gli obiettivi quantitativi e qualitativi da raggiungere in ciascun ambito del territorio, ma è il POC ad individuare

puntualmente le aree interessate, anche ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Si suggerisce pertanto di togliere tale proposta dalla variante al PSC, rimandando l'eliminazione del vincolo a destinazione pubblica (AM del capoluogo) ad una apposita variante al POC, che dovrà seguire le procedure di cui all'articolo 34 della LR 20/2000.

Variante d): la revisione del territorio urbanizzato di Campeggio

Premesso che si esprime qualche preoccupazione in merito alle motivazioni della Variante, ancora legate alla struttura e alla metodologia delle zone urbanistiche del vecchio PRG, si prende atto della modifica proposta, in quanto la dimensione dell'area può legittimare l'individuazione di tale territorio quale ambito agricolo anziché come lotto intercluso all'interno del territorio urbanizzato.

Sul parametro di misura della capacità edificatoria

Si coglie l'occasione della Variante al PSC di Monghidoro per ricordare che, in seguito alle determinazioni del Comitato Interistituzionale di indirizzo per la redazione dei PSC, si è attivato un tavolo di lavoro sul RUE metropolitano che ha affrontato la questione della definizione di un parametro condiviso di scala provinciale. Lo scorso 20 marzo il Comitato interistituzionale ha assunto un documento che riporta la definizione condivisa dei parametri della Su e Sa e indirizza verso l'utilizzo della Superficie Utile quale parametro di misura della capacità edificatoria. Anche al fine di poter confrontare i dati di sintesi del Comune di Monghidoro con gli altri Comuni della Provincia, si propone di valutare l'opportunità di utilizzare il parametro condiviso a livello interistituzionale, adeguando il PSC e il RUE comunali alle definizioni contenute nel documento citato, mantenendo la necessaria coerenza con il dimensionamento già determinato.

Sulla Valutazione Ambientale Strategica

Il 31/07/2007 è entrato in vigore il Decreto Legislativo del 3 Aprile 2007 n. 152 e successivamente, il Decreto Legislativo del 16 gennaio 2008 n. 4, correttivo del Decreto Legislativo n. 152/2007.

Nel caso specifico, trattandosi di una variante al PSC che determina l'uso di piccole aree a livello locale e propone modifiche minori al Piano, ai sensi dell'articolo 6 comma 3 del Decreto, la Variante può essere sottoposta ad una preventiva verifica di assoggettabilità, finalizzata a verificare se il Piano può avere effetti significativi sull'ambiente, assoggettandolo o meno a VAS, e definendo le eventuali prescrizioni.

Si ritiene che la citata verifica di assoggettabilità possa essere efficacemente svolta preliminarmente all'adozione dello strumento, e dunque nel corso della Conferenza di Pianificazione.

A tal fine si prende atto degli elaborati della variante al PSC, che comprendono anche l'apposito "Rapporto Preliminare", contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del Piano. Dall'analisi di tale documentazione si esprime un orientamento alla non assoggettabilità della Variante alla VAS, che dovrà essere confermato a seguito della verifica delle valutazioni degli Enti competenti in materia ambientale.

Si richiama comunque la necessità di rimandare alla VAS/Valsat del POC la valutazione puntuale della compatibilità delle singole proposte di intervento, anche in relazione alle questioni evidenziate ai paragrafi precedenti.

Qualora anche gli altri Enti competenti in materia ambientale verifichino che il Piano non deve essere sottoposto a VAS, la Provincia emetterà, contestualmente al proprio “Contributo conoscitivo e valutativo”, anche il “Provvedimento di verifica”, non assoggettando il Piano a VAS e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

A questo proposito si ricorda che, per il rispetto della tempistica della Conferenza di pianificazione concordata durante la prima seduta, il Comune è tenuto ad inviare prontamente i pareri resi dagli Enti competenti in materia ambientale in relazione alla procedura di Verifica di assoggettabilità, che dovranno pervenire alla Provincia entro il 13 novembre 2008, affinché la Giunta Provinciale possa emettere il “Provvedimento di verifica”, non assoggettando il Piano a VAS e definendo le necessarie prescrizioni.

Si riportano di seguito alcune osservazioni relative alle componenti ambientali, che rappresentano le prescrizioni cui è subordinata la non assoggettabilità a VAS.

LA SICUREZZA DEL TERRITORIO

La relazione geologico-tecnica descrive le condizioni di edificabilità per le aree di Pian dei Grilli, di Piamaggio e di Madonna dei Boschi, con riferimento alle caratteristiche geomorfologiche e alla pericolosità sismica. In particolare, la variante in oggetto prevede una quota di edificabilità aggiuntiva rispetto a quella esistente, che non era prevista dal PSC vigente all'interno del dimensionamento del piano. Questo incremento di edificabilità è relativo alle 3 aree sopra elencate ed è riferito quindi agli ambiti consolidati.

In riferimento alle aree studiate, si ritiene che siano state affrontate efficacemente le tematiche geologiche in modo da evidenziare le condizioni geologiche e geomorfologiche delle aree e i vincoli alla trasformazione del territorio. In particolare, sono state evidenziate ed analizzate le porzioni di territorio che ricadono nelle perimetrazioni di schede dell'Autorità di Bacino per le quali saranno necessari gli approfondimenti geologici e geomorfologici nelle successive fasi di pianificazione, secondo la metodologia stabilita dall'Autorità di Bacino.

Si chiede che tali indicazioni relative agli approfondimenti previsti costituiscano riferimento primario per le successive fasi di pianificazione (POC e PUA) e siano declinate come prescrizioni ed obblighi necessari per l'attuazione degli interventi.

Per quanto concerne gli aspetti di pericolosità sismica, si ritengono esaustivi gli studi realizzati per delineare il primo livello di approfondimento così come richiesto dagli Indirizzi Regionali per la microzonazione sismica. In particolare, sono state valutate la ridotta suscettibilità alla liquefazione dei terreni e la categoria di suolo di fondazione sulla base delle indagini geognostiche e geofisiche allegate agli elaborati che compongono il PSC.

A tale proposito, si chiede che siano disciplinate e rimandate al POC le analisi sulla risposta sismica locale per ogni singola area a partire da queste prime indicazioni emerse nella relazione geologica al fine di costruire il secondo livello di approfondimento degli Indirizzi regionali.

Si rammenta infine che, ai sensi del punto 4.2.4 della Circolare Regionale 173/2001, alla Seduta Conclusiva della Conferenza di pianificazione l'Amministrazione Comunale dovrà relazionare sugli esiti della concertazione con le associazioni economiche e sociali.

Documento depositato il 3 novembre 2008

*La Responsabile U.O.
Pianificazione Urbanistica
(Arch. Elettra Molossi)*

*Il Dirigente del Servizio
Urbanistica ed Attuazione PTCP
(Ing. Giuseppe Petrucci)*