

VARIANTE SOSTANZIALE AL PUA AMBITO A12-05 1° STRALCIO COMPARTO URBANO EST-ZONA SS 9 (Approvato con atto C.C. n. 41 del 22/05/2009 – Convenzione urbanistica Notaio Maltoni in data 29/07/2009) – PER MODIFICHE ALL'ATTUAZIONE DEI LOTTI COMMERCIALI n. 58 e n. 59 e dei lotti n. 51 e n. 55/56, 19-20, 10 e Macrolotto 2C – Adottata con atto C.C. n. 24 del 30/04/2021. APPROVAZIONE.

DICHIARAZIONE DI SINTESI

Secondo quanto disposto dalla LR 20/2000 art. 5 comma 2 la “dichiarazione di sintesi” descrive “come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano” e indica “le misure adottate per il monitoraggio”.

La dichiarazione di sintesi è ripresa nella LR 24/2017 art. 18 comma 5, che all'art. 46 comma 1 ne precisa maggiormente i contenuti: “illustra, in linguaggio non tecnico, come si è tenuto conto delle osservazioni e degli esiti delle consultazioni e le ragioni per le quali sono state scelte le soluzioni previste nel piano, alla luce delle ragionevoli alternative che erano state individuate”.

La presente variante al PUA interviene su un ambito già attuato e funzionante, al cui completamento manca la realizzazione di poco più della metà dei lotti privati. Le modifiche proposte riguardano l'alleggerimento delle funzioni (commerciali e residenziali) previste sul fronte principale dell'ambito (rotatoria di accesso alla via Emilia) e la riqualificazione degli spazi pubblici limitrofi:

- riduzione della SUL commerciale (742 mq. su 1600 mq inizialmente previsti), riconvertita a residenziale attraverso i parametri del RUE) con introduzione di una quota (428,15 mq.) a Edilizia Residenziale Sociale (edilizia convenzionata ex art. artt. 32 e 33 della L.R. 15/2013);
- trasferimento in specifici lotti/macrolotti, della SUL residenziale e terziaria, tenendo conto delle ubicazione idonea in rapporto a standard ed infrastrutture già realizzate;
- specificazione della gamma di usi (per la quota terziaria) per assicurare congrua e misurata diversificazione al comparto, qualificando il loro carattere di servizi di prossimità, la loro compatibilità con il tessuto residenziale ed il basso carico urbanistico;
- scambio di superfici pubblico – private che meglio risponde alla organizzazione della viabilità e della sosta già esistenti;
- realizzazione di una fermata bus in sostituzione di quella esistente posta più a nord, non più a norma, avendo ricevuto il parere favorevole della Società Azienda Mobilità Romagna (AMR) e da sottoporre a collaudo congiunto; tale scelta aumenta il livello di mobilità sostenibile di un vasto comparto residenziale, al cui interno opera a pieno regime una scuola materna, soddisfacendo anche il raccordo del frontistante istituto alberghiero alla fermata;
- incremento della dotazione ecologica (filtro verde tra la Via Emilia e la Via Pier Paolo Pasolini e allestimento di n. 2 posti ricarica auto elettriche in parcheggio pubblico).

Sono stati recepiti tutti i pareri degli Enti coinvolti nel corso del procedimento, tutti rivolti a dare indicazioni/prescrizioni per le fasi esecutive; si segnalano in particolare: accorgimenti in merito agli impatti acustici delle attività non residenziali (ARPAE) da ottemperare al momento del loro insediamento; la tutela archeologica preventiva (SOPRINTENDENZA); la presenza di eventuali interferenze nei sottoservizi (HERA).

Tali indicazioni/prescrizioni non hanno comportato modifiche alla Variante adottata.

Modificazioni apportate con l'accoglimento delle osservazioni: solo una delle due osservazioni pervenute ha incidenza (minima) sugli aspetti urbanistici (MACROLOTTO BOARIA). L'accoglimento comporta uno scambio superfici pubblico – private, compensate da una soluzione alternativa di collegamento tra proprietà privata e pubblica, una riqualificazione dello spazio di sosta/viabilità, l'arricchimento di dotazione arborea, l'allestimento di n. 1/2 punti di ricarica auto-elettriche in un'area ulteriore e diversa rispetto a quella individuata in adozione, aumentando e distribuendo l'offerta di tale approvvigionamento nel vasto comparto residenziale.

In conclusione, la variante:

- non incide sul dimensionamento del Piano;
- non comporta incremento di uso del suolo;
- ottimizza, qualifica ed innova porzioni delle dotazioni esistenti;
- aumenta il livello di sostenibilità ambientale e sociale;
- diminuisce il carico urbanistico del Piano, a seguito della riduzione delle superfici di vendita commerciali, senza alterare tuttavia il computo degli standard già realizzati e ceduti all'AC.

Misure per il monitoraggio

Le previsioni della presente variante sono attuabili in base alla disciplina transitoria di cui all'art. 4 comma 4 della LR 24/2017. In attuazione di quanto disposto dalla DGR 376/2018, il monitoraggio delle trasformazioni realizzate in attuazione della pianificazione vigente avverrà, con cadenza semestrale, con le modalità indicate nella medesima deliberazione, oltre a continuare la verifica degli indicatori già utilizzati per il monitoraggio del primo POC.