

APPROVAZIONE DI VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO" A13-06 - 1° STRALCIO, CON VALORE DI VARIANTE AL POC, AI SENSI DELL'ART. 4, COMMA 4, della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii. PER ATTUAZIONE LOTTO A1 – MODIFICHE ALLE NTA del PUA - DEROGA AI SENSI DELL'ART. 20 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. PER ATTUAZIONE LOTTO A2b.

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 all'art. 18 comma 5, con rinvio all'art. 46 che 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".

Il Piano Attuativo in oggetto è stato approvato con atto C.C. n. 42 del 28/07/2010, ai sensi della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e ss.mm.ii., artt. 30 e 34: 1° variante al 1° Piano Operativo Comunale, con valore di Piano Urbanistico Attuativo per il 1° e 2° stralcio dell'Ambito di Piano Strutturale Comunale denominato A13-06 "COMPARTO PRODUTTIVO VIA MELATELLO", previsto dal PSC;

col medesimo atto consiliare sono stati recepiti gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Screening ai sensi dell'art. 10, comma 4 del D.Lgs. 4/08, di cui alla Deliberazione di Giunta Provinciale n. 63003/287, procedure che hanno riguardato l'insieme dei due stralci attuativi;

La presente variante interviene sul 1° stralcio del PUA, il quale è articolato in tre sub comparti funzionalmente autonomi e distinti:

- sub comparto A, di proprietà "SARA IMMOBILIARE s.r.l.";
- sub comparto B, di proprietà "CONSORZIO MELATELLO";
- sub comparto C, di proprietà "IMMOBILIARE CASETTA S.R.L".

Ad oggi tutte le opere di urbanizzazione del 1° stralcio (sub A, B, C) del comparto produttivo Melatello sono state realizzate e cedute, come pure gli standards primari (verde e parcheggi pubblici), gli interventi extrastandard e la rete ecologica; pertanto il PUA è in corso di realizzazione solo per i lotti privati, tra cui mancano alcuni degli edifici con destinazione d'uso commerciale previsti dal 1° POC in testa al comparto (sub A e sub C); ad oggi risultano edificati n. 11 lotti sui 31 totali ricompresi nel 1° stralcio del PUA (sub_A_B_C).

La variante al PUA è stata adottata con delibera del C.C. n. 57 del 28/10/2021, come variante specifica ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", secondo quanto previsto per il periodo transitorio di adeguamento della pianificazione comunale al nuovo piano Urbanistico Generale. Questa disciplina consente la possibilità, temporalmente limitata, di adottare ed approvare varianti alla Pianificazione vigente e dare attuazione alla stessa pianificazione, secondo le procedure della pre-vigente L.R. 20/2000;

trattasi di variante sostanziale al PUA, adottata ai sensi del predetto art. 4 comma 4, lett. a) e c) della L.R. 24/2017 ed assume valore di variante al POC (art. 30 L.R. 20/2000) in relazione al solo Ambito A13-06 primo stralcio.

I contenuti della Variante sono in sintesi riepilogati:

- passaggio dalla categoria non alimentare ad alimentare per 1.500 mq. di Superficie di Vendita (SV), da localizzare nel Lotto A1 (sub-lotto 1a), per quotaparte della SV commerciale già assegnata al PUA vigente (2.500 mq), a parità di SUL assegnata (5.000 mq.) e di usi assegnati dal PUA: (commerciale al dettaglio e produttivo).

- il nuovo insediamento del lotto A1 è così caratterizzato:
 - 1- medio - piccola alimentare < 1.500 mq. SV. (1.397,00 mq.) (lotto A1 sub. 1a)
 - 1- medio - piccola non alimentare <1.500 mq. di SV (1.000,00 mq.) (lotto A1 sub- 2)
 - un pubblico esercizio (603 mq. di SUL) (lotto A1 sub-1b);
- modifica integrazioni e specificazioni alle NTA del PUA in relazione a:
 - (art. 2.b6 – Altezza massima di un edificio);
 - (art. 2.b8 – Destinazioni d'uso);
 - (art. 2.b7 – Distanze);

La variante è stata sottoposta a VALSAT, nel rispetto dello Screening approvato nel 2010, prevedendo i seguenti studi ed analisi:

- Rapporto Ambientale - VALSAT, con Monitoraggio e Sintesi non Tecnica,
- Valutazione previsionale di impatto sul traffico,
- Valutazione previsionale di impatto acustico, con aggiornamento della classificazione acustica del POC/PUA;

i suddetti documenti e studi di approfondimento sono finalizzati in particolare a dare riscontro a quanto richiesto dalle disposizioni del PSC, come modificate/integrate dalla variante C.C. n. 31 del 18/05/2019, riportate nella Scheda ambito A13-06 e all' art. 10.1 delle NTA del PSC, la quale ha demandato alla pianificazione attuativa/operativa il compito di verificare nel dettaglio la sostenibilità di usi, categorie merceologiche, etc....

In particolare, nella suddetta documentazione ambientale, l'analisi degli impatti possibili derivanti dalla variante sul traffico ha dimostrato:

- una sostanziale tenuta dell'incremento di traffico all'interno degli scenari dello Screening 2010 (Scenari A e B);
- la rispondenza ai limiti previsionali di impatto acustico, a condizione che il lotto A1 sia dotato di specifica barriera acustica ubicata sul lato nord a confine e su area privata (prevista ed inserita nel progetto di variante).

Sono invece escluse dalla VALSAT ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. le specificazioni ed integrazioni normative alle N.T.A. del PUA, in quanto incidenti sulla attuazione edilizia dei singoli lotti, e su un minima integrazione degli usi compatibili con la destinazione d'uso più generale del comparto.

Nell'elaborazione della variante inoltre è stata riscontrata:

- l'opportunità di implementare il valore ecologico e mitigativo del verde pubblico lato nord del PUA, attraverso uno specifico intervento di rafforzamento della mitigazione verde, come indicato nel parere del Settore Lavori Pubblici Patrimonio Progettazione;
- la necessità di pervenire, in fase di Permesso di costruire ad una positiva valutazione degli aspetti architettonici e stilistici legati al tema dell'affaccio alla Via Emilia (parere espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica);

La variante recepisce tutti i pareri degli Enti coinvolti nel corso del procedimento, rivolti essenzialmente a dare indicazioni/prescrizioni per le fasi esecutive. Tali indicazioni/prescrizioni non hanno comportato modifiche alla Variante adottata. Esse sono compiutamente esaminate nell'ALLEGATO "PROPOSTA DI RECEPIMENTO - CONTRODEDUZIONI AI PARERI E AL DECRETO PROVINCIALE".

Modificazioni apportate con l'accoglimento delle osservazioni: le modificazioni apportate con le osservazioni, sopra indicate riguardano:

- incremento max di 150 mq. di SV non alimentare nel lotto C1b che passa da 650 di SV a max 800 mq. Di SV. quale trasposizione della proposta inserita nell'Atto di Indirizzo C.C. n. 72/2018; (Modifica inserita con Osservazione d'Ufficio, punto n. 2, prot. n. 2689 del 14/02/2022);
- modifica alle sagome di massimo ingombro nei lotti A2a e A2b (modifiche inserite con Osservazioni n. 1 (prot. n. 1169 del 21/01/2022) e Osservazione d'Ufficio, punto n. 1 prot. n. 2689 del 14/02/2022);
- ulteriore precisazione circa l'uso b.9 didattico (Osservazione n. 3, prot. n. 1225 del 24/01/2022).

Con le osservazioni viene inoltre individuata la necessità di "deroga" specifica al rapporto di visuale libera per i lotto A2b, in relazione all'altezza dei silos, per il PdC presentato dalla Ditta Sara Immobiliare s.r.l. (Osservazione d'Ufficio, punto n. 3 prot. n. 2689 del 14/02/2022)

L'accoglimento delle suddette osservazioni, non è tale da incidere sugli aspetti ambientali esaminati nella Valutazione Ambientale adottata, in quanto riguardano la precisazione di aspetti inerenti l'edificazione dei singoli lotti, in coerenza ai contenuti del PUA vigente. Esse sono compiutamente esaminate nell'ALLEGATO "PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE".

Per quanto riguarda le modifiche apportate con l'osservazione Sub – comparto C - Lotto C1b, che recepisce dalla scheda n. 31 dell'atto di Indirizzo Comunale (C.C. n. 72/2018) la possibilità di incrementare di 150 mq. la Superficie di Vendita non alimentare, attualmente pari a 650 mq. di SV¹, è stato considerato:

- l'attinenza dei contenuti della scheda alle tematiche di variante del PUA in oggetto;
- la esiguità dell'intervento, non appropriato alla procedura di un Accordo Operativo, che potrà essere invece attuato, successivamente all'approvazione della presente variante con intervento diretto entro i termini di validità della convenzione del PUA;
- il modesto incremento di SV, che riguarda il solo lotto C1b ed avviene a parità di SUL già assegnata dal PUA vigente (mq. 2.500), quindi a parità di carico urbanistico, senza incidenza sulle dotazioni territoriali già realizzate, cedute, collaudate e funzionanti;
- la scarsa incidenza sui posti auto pertinenziali (n. 6 unità) ampiamente reperibili all'interno del lotto;
- l'ordine di percentuale di incremento massimo (20% della SV) e, comunque, la permanenza all'interno della categoria e della soglia dimensionale commerciale già fissate dal PUA vigente (non alimentare e 800 mq di SV);

In conclusione la variante, anche con le modifiche apportate in accoglimento alle osservazioni, riguarda unicamente modifiche interne alla pianificazione attuativa del presente PUA e non incide sull'assetto complessivo definito dal 1° POC e delle opere di urbanizzazione già realizzate che vengono minimamente riorganizzate in corrispondenza dell'accesso del solo lotto A1, a solo carico del soggetto attuatore; pertanto la variante:

- è conforme e coerente con gli strumenti urbanistici vigenti in quanto non incide sui contenuti della pianificazione sovraordinata già valutati nel PSC, POC e nel PUA approvati; non incide su vincoli e tutele in quanto riguarda una porzione di territorio già urbanizzata;
- non incide sul dimensionamento del Piano e non comporta incremento di uso del suolo in coerenza con la disciplina della L.R. 24/2017, è finalizzata alla modifica interna del PUA vigente in fase di attuazione, senza porre in atto previsioni insediative ex novo;
- ottimizza, qualifica ed innova porzioni delle dotazioni pubbliche esistenti (rafforzamento della fascia verde pubblica);
- aumenta il livello di sostenibilità sociale (tessuto produttivo);
- non incide sul sistema delle dotazioni territoriali ed infrastrutturali;

¹ - La previsione commerciale non alimentare assegnata dal POC e sue varianti al comparto SUB c (lotto lotto C1a – 150 mq. SV. destinati a merci ingombranti (attuale concessionaria BMW)

• lotto C1b - 650 mq. SV residui non alimentare.

- non interferisce con altri procedimenti di variante.

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.

Con l'attuazione della presente variante può darsi avvio alle campagne di monitoraggio ambientale previste dallo Screening 2010, e regolate dalla Convenzione urbanistica 2010 all'art. 8 – Impegni delle parti, punto X, in rapporto alla raggiunta percentuale di attuazione dei lotti, con ciò verificando le simulazioni effettuate negli studi ambientali sinora effettuati e apportando, ove dovesse risultare necessario, ulteriori misure correttive.

Gli adempimenti di monitoraggio, così come quelli di rafforzamento mitigativo, sono posti a capo del soggetto attuatore (o utilizzatore) del lotto A1, nell'ambito della presente variante, da pianificare e programmare al momento della presentazione del Permesso di Costruire (acustica e traffico).

Stesso impegno è già stato previsto anche per l'insediamento dello stabilimento produttivo sul lotto A2b, di cui al PdC oggetto di deroga, in virtù di quanto analizzato nella variante non sostanziale approvata con Det. Del responsabile del VI Settore n. 857 del 27/12/2021, con la quale è stato previsto l'accorpamento dei lotti A2b, A3, A4, in un unico lotto A4a per consentire lo sviluppo edilizio del suddetto stabilimento.

La presente variante interviene su situazioni attuative molto specifiche legate ai singoli lotti, senza interessare nuove aree, internamente ad un territorio già urbanizzato. Dato il carattere specifico e puntuale della variante essa non implica analisi di possibili alternative.