

Osservazioni da parte della lista Civicamente Crespellano alla Conferenza di Pianificazione del PSC associato dell'Area Bazzanese in merito alla Variante di Anticipazione, contenuta nel Documento Preliminare, con particolare riferimento alle varianti proposte per il Comune di Crespellano

Nella Variante di Anticipazione sono comprese le seguenti operazioni, riguardanti il Comune di Crespellano, di seguito riportate, insieme alle definizioni classificatorie corrispondenti.

21.1 LA DISCIPLINA ORDINARIA DI VARIANTI MINORI AI PRG VIGENTI

Il comma 2 dell'art. 41 della LR n. 20/00 prevede la possibilità per i Comuni, fino all'approvazione del PSC, del RUE e del POC, di adottare e approvare **varianti al PRG di cui ai commi 4 e 7 dell'art. 15 della LR n. 47/78**. Tali varianti sono subordinate al rispetto di alcune condizioni, ben definite dalla legge, ossia:

∃∇ incrementi complessivi della capacità insediativa non superiori al 6%;

∃∇ rispetto della dotazione degli standard urbanistici;

∃∇ non interessamento di aree sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 33 LR n. 47/78;

∃∇ non interessamento della disciplina particolareggiata del centro storico (zona A).

Le proposte oggetto di discussione che dimostreranno la piena coerenza con i limiti imposti dalla legge e con gli orientamenti finora assunti dalla Provincia nella valutazione delle varianti ex art. 15, potranno essere formalizzate prima della conclusione della Conferenza di Pianificazione, in quanto seguiranno un iter approvativo sostanzialmente slegato da quello del PSC.

Questa tipologia di variante è indicata sinteticamente nell'elenco che segue come *art. 15 - 1° fase*.

Risultando necessario mantenere il quadro delle proposte avanzate dall'Associazione dei Comuni dell'Area bazzanese rigorosamente entro i limiti di applicazione indicati dalla normativa regionale, la Provincia ha assunto l'impegno di valutare l'ammissibilità delle varianti anche in riferimento al livello di coerenza di assetto territoriale e di rango/potenzialità dei diversi centri, nei termini proposti dal Documento preliminare e a seguito della sostanziale condivisione in Conferenza di pianificazione.

Poiché una serie di varianti ex art. 15 LR n. 47/78 sono legate al disegno strategico del Documento Preliminare, si è convenuto tra Comuni e Provincia di subordinare la formalizzazione di tali varianti alla effettiva condivisione con la Provincia del modello insediativo proposto dal DP, rinviando pertanto la loro adozione alla chiusura della Conferenza di Pianificazione (o alla stipula dell'Accordo di Pianificazione).

Questa tipologia di variante è indicata sinteticamente nel prospetto riassuntivo che segue come *art. 15 2° fase*.

Prima Fase (Iter di approvazione slegato dal PSC . art.15 1.a fase)

Comune di Crespellano

Completamento dell'assegnazione della potenzialità edificatoria individuata con l'accordo ai sensi dell'art.18 L.R.20/2000 con l'Azienda Agricola Garagnani Penzo S.S di Pio Penzo & C. . Assegnazione di diritti residenziali per una Su = 2.456 mq. residenziali. Questo secondo stralcio completa l'intervento il cui primo stralcio pari a mq. 2.100 di Su è stato inserito nel PRG vigente con una variante ex art.15 L.R.47/1978.

L'accordo sottoscritto comporta l'impegno per l'Azienda agricola di concorrere per un importo di 850.000 € alla realizzazione de nuovo plesso dell.asilo nido di Crespellano (3 sezioni) e il recupero presso il plesso esistente di via Gramsci delle aule da mettere a disposizione della scuola materna.

!∇ Pradole (4000 mq di SU residenziale) Assegnazione di parte della potenzialità edificatoria individuata con l'accordo ex art.18 L.R.20/2000 con la Società ALUGAS per il trasferimento della potenzialità edificatoria dal comune di Savigno. L'area è stata individuata mediante bando pubblico di manifestazione d'interesse nel rispetto dei criteri definiti in attuazione dell'accordo territoriale tra la Provincia di Bologna, il comune di Crespellano e il Comune di Savigno.

Unione di Comuni Valle del
Samoggia
P.G. 0006113 Class. 01-09
del 29/04/2011



Seconda Fase (Verifica in sede di conferenza di pianificazione del PSC . art.15 2.a fase)
Comune di Crespellano

!∇ Muffa - Attuazione della convenzione ai sensi dell'accordo ex art. 11 L.241/90 e art.18 L.R.20/2000 stipulato con la proprietà Bacco per l'inserimento nel PRG di un'area d espansione residenziale per una capacità edificatoria di Su = 1.600 mq. su una St = 8.200 mq. in località Muffa. I benefici pubblici connessi alla Variante consistono nella cessione dell'area necessaria per la realizzazione della pista ciclabile (2.300 mq. circa), ed il concorso delle proprietà mediante anticipazione della realizzazione completa della pista ciclabile Crespellano . Muffa.

21.2 VARIANTE ANTICIPATORIAIn sede di Conferenza di Pianificazione

L'Associazione Area Bazzanese presenta un insieme coordinato di adeguamenti dell'attuale strumentazione urbanistica, coerenti con il Documento Preliminare, che costituiscono una .anticipazione. delle scelte del PSC.Le procedure indicate per tali varianti sono definite dall.art.41 della L.R. 20/2000:*Art. 41. Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e loro modificazioni*

4-bis. Nel corso dell'elaborazione degli strumenti urbanistici comunali previsti dalla presente legge, **i Comuni possono predisporre un'unica variante specifica al PRG, che presenti carattere di urgenza**, per comprovate ragioni di interesse pubblico, e che risulti conforme al Documento Preliminare, ai piani sovraordinati e alla disciplina sui contenuti della pianificazione stabilita dalla presente legge.

La variante è esaminata dalla Conferenza di Pianificazione, congiuntamente alla documentazione attinente al Piano Strutturale.

Essa può essere adottata ed approvata, ai sensi del previgente articolo 14 della legge regionale n. 47 del 1978, a seguito della conclusione della conferenza di pianificazione e della stipula dell'accordo di pianificazione e tenendo conto dei contenuti dell'accordo stesso.

L'anticipazione ha varie motivazioni, tutte riconducibili all.**urgenza** (ed in particolare all.esigenza di concludere iter lunghi e complessi, la cui soluzione positiva non si concilierebbe con uno slittamento della soluzione operativa che può essere stimato in almeno due anni aggiuntivi rispetto a quelli necessari per l'adozione e approvazione di una Variante ex art. 41 comma 4bis L.R. 20/2000) e all.**interesse pubblico**, consistente in evidenti miglioramenti nell'assetto urbanistico rispetto a quanto previsto dai PRG vigenti, e più in specifico nel conseguimento di importanti esiti in termini di attrezzature pubbliche, sicurezza del territorio, edilizia residenziale sociale.

L'attività di esame, discussione con gli operatori, verifica di fattibilità e di coerenza dei contenuti della variante è stata svolta all'interno del percorso di formazione del Documento preliminare, al fine di garantire non soltanto la coerenza delle scelte insediative (in relazione allo schema preliminare di assetto che accompagna questo Documento Preliminare), ma in modo altrettanto sostanziale quella relativa ai criteri perequativi, ai parametri, agli indici, alle condizioni di sostenibilità enunciate in questo documento preliminare.

In questo senso la variante non soltanto può costituire uno strumento coerente con il nuovo assetto urbanistico previsto dal DP, ma potrebbe assumere . se adeguatamente monitorata . il significato di un .laboratorio. in grado di fornire indicazioni essenziali per la messa a punto normativa del progetto di PSC e di RUE, oltre che spunti per la definizione delle regole formative del primo POC.

I criteri assunti per la formazione della Variante distinguono quattro tipologie di situazioni, che si riportano di seguito.

Le note illustrative delle proposte si limitano a definire i contenuti e gli elementi essenziali rispetto all'applicazione dei principi perequativi e di concorso alla realizzazione di dotazioni territoriali. Alla luce della sperimentazione in corso dell.art.41 L.R.20/2000 si è ritenuto che la definizione dei contenuti specifici della disciplina urbanistica oggetto di modifica dovrà essere effettuata in sede di accordo di pianificazione, sulla base di un documento unitario di criteri tecnico-amministrativi condiviso da Provincia e Comuni dell'Associazione.

21.2.A VARIANTI OGGETTO DI ACCORDI TRA COMUNI IN APPLICAZIONE DEI CRITERI DI PEREQUAZIONE TERRITORIALE

Comune di Crespellano

A.2) (Accordo con il Comune di Savigno)

Completamento dell'assegnazione della potenzialità edificatoria individuata con l'accordo art. 18 L.20/2000 con la Società ALUGAS per il trasferimento della potenzialità edificatoria dal Comune di Savigno.

Intervento di nuovo insediamento residenziale in area del capoluogo individuata attraverso bando pubblico. La variante prevede la realizzazione di una Su = 7.000 mq. nell'area sopra citata, mediante sottoscrizione di accordo ex art.18 L.20/2000 con le proprietà Bortolotti-Monari. La Variante prevede la contestuale realizzazione a carico del soggetto attuatore del primo stralcio del nuovo complesso sportivo, il cui progetto preliminare è stato elaborato, insieme all'assunzione degli altri impegni da parte dei soggetti attuatori, in attuazione del citato accordo ex art.18 L.R.20/2000.

L'accordo con i privati e la variante in oggetto sono stati definiti in attuazione dell'Accordo territoriale tra Provincia di Bologna, Comune di Savigno e Comune di Crespellano per l'eliminazione della previsione di un nuovo insediamento con capacità edificatoria prevista dal PRG di Savigno in località Croce delle Pradole (zona C1, Su = 11.000 mq. residenziali) e il trasferimento dei diritti edificatori (opportunosamente parametrati sul nuovo valore immobiliare) in un'area di nuova previsione in comune di Crespellano. L'accordo prevede la cessione gratuita al Comune di Savigno dell'area di 50.000 mq. di St in località Croce delle Pradole, da destinare a parco pubblico, il versamento dell'importo di 400.000 €. al Comune di Savigno e la realizzazione del primo stralcio del nuovo complesso sportivo, per un importo di 5.000.000 €, da cedere al Comune di Crespellano.

A.3) (Accordo con il Comune di Castello di Serravalle)

Attraverso la Variante il Comune di Crespellano assegna a un'area di 28.000 mq. di St (da individuare attraverso bando pubblico, ma compresa entro gli areali individuati nel Documento Preliminare del PSC) diritti edificatori con criteri perequativi del PSC (Su = 2.240 mq. residenziali), che si concentrano su un'area di 9.300 mq.; sui restanti 18.700 mq. si trasferiscono i diritti edificatori assegnati all'area di riqualificazione di Castello di Serravalle, ridotti da 4.892 mq. a 3.424 mq. residenziali (per tener conto del diverso valore immobiliare), oltre a 2.190 mq. di Su residenziale che costituiscono diritti aggiuntivi assegnati dalla Variante da aree acquisite alle proprietà comunali dei due comuni di Crespellano e Castello di Serravalle.

Il Comune di Crespellano acquisisce benefici pubblici costituiti da quota parte del contributo di sostenibilità relativo ai diritti assegnati, e dei diritti edificatori, da utilizzare per le finalità pubbliche di ERS e di dotazioni pubbliche.

Per quanto è dato comprendere dal confronto fra:

- i dati, in termini di SU, che caratterizzano ciascuno degli interventi sopra elencati

e

- i dati contenuti nel Documento Preliminare riferiti al dimensionamento complessivo delle edificazioni residenziali, in termini di numero di alloggi e di superfici, nel corso dell'intero periodo di validità del PSC (15 anni)

appare che le varianti sopra elencate corrispondano ad una quota-parte molto elevata dell'insieme dell'edilizia residenziale da realizzarsi nel corso dei prossimi 15 anni prevista nel territorio del Comune di Crespellano.

Da quanto si può ricavare dall'illustrazione fatta durante l'apposita seduta della Conferenza di Pianificazione, l'insieme delle varianti indicate ammonta ad almeno il 40% degli alloggi che presumibilmente si realizzerrebbero a Crespellano e al 50% delle superfici ad essi destinate nel Documento Preliminare.

L'entità quantitativa di tali varianti, da realizzarsi all'inizio del percorso del PSC, porta a rendere non credibili le previsioni ed i limiti di edificazione indicati nel

Documento Preliminare e quindi a smentire l'obiettivo di contenimento del consumo di territorio, che il Documento Preliminare riporta fra i propri obiettivi prioritari e caratterizzanti.

Riteniamo quindi che la Conferenza di Pianificazione debba riconsiderare gli elementi sopra riportati della Variante di Anticipazione, in modo da chiarire:

- se l'entità delle varianti proposte in Anticipazione vincola il Comune di Crespellano a realizzare nei successivi 15 anni soltanto alla quota-parte residua del dimensionamento complessivo indicato dal Documento Preliminare,
- oppure si deva decidere in ridurre la quantità di edificazione prevista in Variante di Anticipazione.

Se le questioni qui poste in luce non venissero chiarite, si sarebbe portati a ritenere che nel giro di pochi anni il Comune di Crespellano potrebbe presentare una proposta di modifica del PSC ora in corso di approvazione, al fine di alzare i limiti di edificazione finora previsti.

Crespellano, 28/04/2011

Stefano Selleri
Civicamente Crespellano

N.B. CI RISERVIAMO DI INTEGRARE IL PRESENTE
DOCUMENTO CON ULTERIORI OSSERVAZIONI DI
CARATTERE PIU' GENERALE SULLE PREVISIONI,
DI PIANO